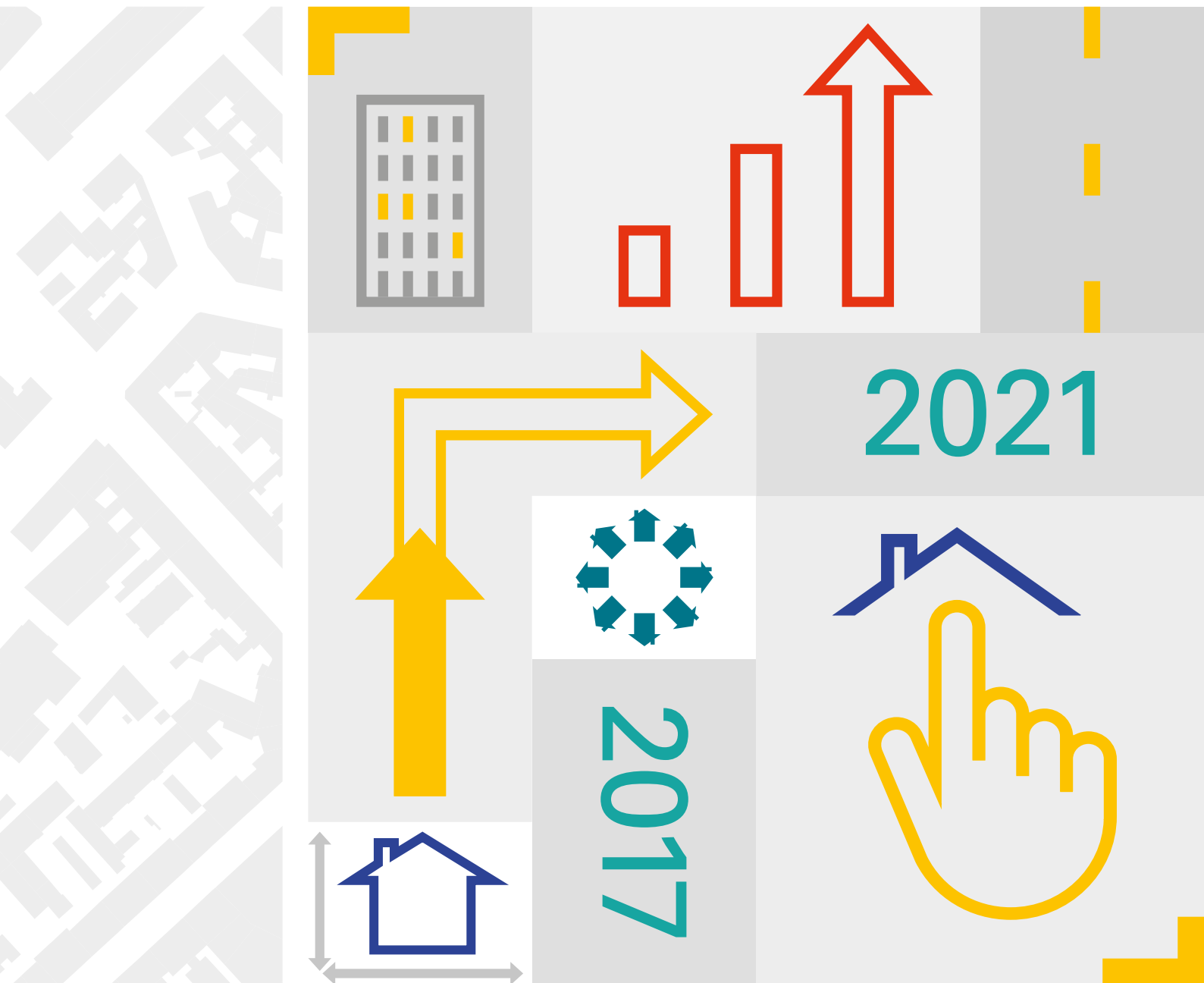




Wohnungspolitisches Handlungsprogramm

„Wohnen in München VI“ 2017–2021



Liebe Münchnerinnen
und Münchner,

eine der wichtigsten Aufgaben in München ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. München wird weiter wachsen und somit auch die Nachfrage nach Wohnungen. Gleichzeitig verknapen sich die zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen im Stadtgebiet zunehmend. Wir nutzen daher alle verfügbaren Instrumente, um den Anteil an preiswertem Wohnraum zu schützen und den Neubau von Wohnungen zu fördern.

Einen wichtigen Beitrag dazu liefert das, vom Münchner Stadtrat im November 2016 beschlossene, neue wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“, in dem die Ziele der Münchner Wohnungspolitik fortgeschrieben und weiterentwickelt werden. 1989 wurde das Programm zum ersten Mal aufgelegt. Seitdem sind über 157.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt worden. Das ist etwas mehr als der Wohnungsbestand von Karlsruhe.

Die Zielzahlen für die Schaffung neuen Baurechts wurden auf jährlich 4.500 Wohneinheiten und für die Realisierung von geförderten und preisgedämpften Wohnungen auf 2.000 Wohnungen pro Jahr erhöht. Insgesamt sollen so 8.500 neue Wohnungen jährlich in der Landeshauptstadt entstehen.

Der programmatische Schwerpunkt von „Wohnen in München VI“ liegt weiterhin auf dem Wohnungsneubau mit stärkerer Zielgruppenorientierung. Einzelne Programmbausteine können zukünftig flexibler eingesetzt werden. Die Förderprogramme wurden vereinfacht und mehr Kostentransparenz durch neue Förderbausteine geschaffen. Bis 2030 sollen möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung generiert werden.

Der Fokus des Handlungsprogramms liegt auf der Schaffung von Wohnangeboten insbesondere für einkommensschwache Haushalte. Mit der Anpassung der Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommensentwicklung bleiben weiterhin zwischen 50 und 60 Prozent der Münchner Haushalte förderberechtigt. Dies sichert auch den Erhalt der „Münchner Mischung“.

Der 2013 zur Probe eingeführte konzeptionelle Mietwohnungsbau wird dauerhaft umgesetzt werden. Damit schafft die Landeshauptstadt München ein langfristig gebundenes und bezahlbares Angebot an Mietwohnungen für Haushalte, die über den Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen. 40 Prozent der städtischen Flächen sind künftig dafür vorgesehen. Durch Vergaben im Erbbaurecht sollen langfristig städtische Flächen gesichert werden. Die energetischen Standards im geförderten Wohnungsbau sind besser als vom Gesetz verlangt und entlasten die Haushalte bei den Nebenkosten. Neue Sanierungsgebiete beinhalten auch die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ bündelt die vielfältigen erfolgreichen Aktivitäten im Bereich der kommunalen Wohnungspolitik, die wir auch in den kommenden Jahren kontinuierlich weiterentwickeln wollen. Mit der Erhöhung des Fördermittelrahmens auf 870 Millionen Euro im Programmzeitraum von 2017 bis 2021 wird ein deutliches Zeichen dafür gesetzt, dass die Schaffung und Sicherung von Wohnraum in München hohe Priorität hat.



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1	5 Zielzahlen und Programme im geförderten Wohnungsbau	42
1 Zentrale Inhalte von „Wohnen in München VI“	6	5.1 Förderquoten	43
1.1 Bilanz und Evaluierung „Wohnen in München V“	8	5.2 Zielzahlen	45
1.2 Münchner Wohnungspolitik: „Wohnen in München VI“, „Wohnen für Alle“ und Gesamtplan III	10	5.3 Bisherige Förderprogramme	47
1.3 Zielgruppen und Strategien der Wohnungspolitik	12	5.4 Münchner Wohnungsbau, München Modell und Belegrechtsankauf	49
1.4 Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau in Stadt und Region	12	6 Qualitäten und Baukosten im geförderten Wohnungsbau	62
1.5 Zielzahlen und Programme im geförderten Wohnungsbau	13	6.1 Qualitätsaspekte	63
1.6 Qualitäten und Baukosten im geförderten Wohnungsbau	13	6.2 Wohnungsgrößen/Wohnungsschlüssel	64
1.7 Bestandsentwicklung und Sanierung	14	6.3 Baukosten	66
1.8 Schutzinstrumente der Bestandspolitik	14	6.4 Energieeffizienz im Neubau auf städtischen Flächen und im geförderten Wohnungsbau	67
1.9 Wichtige Akteure und Umsetzung	15	6.5 Stellplatzschlüssel für Vorhaben im geförderten Mietwohnungsbau	71
1.10 Finanzierung	15	6.6 Grün- und Freiflächen	73
2 Wohnungssituation und zukünftige Entwicklung	16	6.7 Förderung unabweisbarer Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau	74
2.1 Wohnungsmarktsituation und Rahmenbedingungen	17	7 Bestandsentwicklung und Sanierung	76
2.2 Zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Wohnungsbedarfs in München und der Region	19	7.1 Sozial und ökologisch nachhaltige Stadterneuerung und Stadtsanierung	77
3 Zielgruppen der Wohnungspolitik	22	7.2 Förderung der energetischen Bestands-sanierung in München	79
3.1 Übergreifende Ziele	23	7.3 Belegrechtsankauf – ein Förderprogramm zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand	79
3.2 Einkommen und Zielgruppen	24	7.4 Umbau von Büro in Wohnen in München	81
3.3 Zielgruppen	24	7.5 Nachverdichtung mit geförderten Wohnungsbau	81
3.4 Anpassung der Einkommensgrenzen im München Modell	28	8 Schutzinstrumente der Bestandspolitik	82
4 Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau in Stadt und Region	30	8.1 Bestandssicherungsmaßnahmen – Erhaltungssatzung	83
4.1 Metropolregion München	31	8.2 Mietspiegel für München 2015 und 2017	85
4.2 Mehr Wohnungsbau in der Region München	32	8.3 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum	86
4.3 Wohnungsbaupotenziale in der Landeshauptstadt München	33	8.4 Konzept Soziale Mietobergrenzen	87
4.4 Sozialgerechte Bodennutzung	36	9 Wichtige Akteure	88
4.5 Wohnungsbauziele der Landeshauptstadt München	36	9.1 Städtische Wohnungsgesellschaften	89
4.6 Ausgestaltung der Vergabeverfahren für städtische Grundstücke	37	9.2 Genossenschaften	91
4.7 Sicherung städtischer Kleinstgrundstücke	38	9.3 Baugemeinschaften	93
4.8 Mehr Vergaben im Erbbaurecht	38	9.4 Stiftungen	93
4.9 Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)	40	9.5 Engagement der Münchner Firmen für mehr Wohnungsbau	93

10	Umsetzung	94
10.1	„mitbauzentrale münchen“	95
10.2	Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive (AG WBO)	96
10.3	Koordinierungsrunde zur Umsetzung von „Wohnen in München“ (KooR)	97
11	Finanzierung	98
11.1	Kassensturz „Wohnen in München V“	99
11.2	Finanzbedarf	99
11.3	Vergleich der Förderprogramme	103
12	Antrag der Referentinnen und Referenten	106
	Ziele und Zielgruppen der Wohnungspolitik	107
	Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau in Stadt und Region	107
	Vergabe städtischer Grundstücke	107
	Münchener Wohnungsbau und München Modell	108
	Qualitäten und Baukosten im geförderten Wohnungsbau	110
	Bestandsentwicklung und Sanierung	111
	Schutzinstrumente der Bestandspolitik	111
	Personal- und Sachmittelbedarf	111
	Personal- und Sachmittelbedarf des Referats für Stadtplanung und Bauordnung	111
	Personal- und Sachmittelbedarf des Sozialreferats	112
	Personal- und Sachmittelbedarf der Stadtkämmerei	112
	Personal- und Sachmittelbedarf des Kommunalreferats	113
	Mittel für Investitionstätigkeit und Änderungen des Mehrjahresinvestitions programms	113
	Allgemeine organisatorische Punkte	115
13	Stichwortverzeichnis	116
14	Abkürzungsverzeichnis	118
15	Anlagen	119
	Anlage I: Wichtige wohnungspolitische Beschlüsse und Anträge 2012–2016	120
	Anlage II: Synopse von Wohnen in München III bis VI	124
	Anlage III: Übersicht Förderprogramme WiM VI	136

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zielerreichung der Baurechtschaffung und Baufertigstellung seit „Wohnen in München IV“	8	Abbildung 16: Verteilung der Wohnungsbauprogramme bzw. -arten bei der Grundstücksvergabe im Neubau auf städtischen Siedlungsflächen	44
Abbildung 2: Zielerreichung im geförderten Wohnungsbau für „Wohnen in München V“	9	Abbildung 17: Baurechtschaffung, Förderquoten und Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau	44
Abbildung 3: Programme der Münchner Wohnungspolitik	11	Abbildung 18: Vereinfachung der kommunalen Wohnungsbau- förderprogramme	49
Abbildung 4: Entwicklung von Baulandpreisen und Mieten in München	17	Abbildung 19: Vereinheitlichung von EOF und Münchner Wohnungsbau	58
Abbildung 5: Wohnungspakt Bayern	18	Abbildung 20: Vereinfachung der Grundstückspreise – Vergleich „Wohnen in München V“ und „Wohnen in München VI“	59
Abbildung 6: Wohnungsbedarf München, Region 14 und Europäische Metropolregion München (EMM) nach drei verschiedenen Quellen	20	Abbildung 21: Spannweiten der Eingangsmieten in den Programmen	60
Abbildung 7: Eingriffsreserve in München	21	Abbildung 22: Beispielgrundrisse nach dem Wohnungs- verteilungsschlüssel (Projekt Aubing-Mitte)	65
Abbildung 8: Zieldimensionen der Münchner Wohnungspolitik	23	Abbildung 23: Anträge und Wohnungsbestand im Programm München Modell-Miete, Stand 2014	66
Abbildung 9: Programmkulisse nach Einkommen und Zielgruppen	24	Abbildung 24: Mindestanforderungen an die Energieeffizienz im Wohnungsbau im Rahmen von „Wohnen in München VI“	70
Abbildung 10: Wohnungsbedarf nach Zielgruppen	25	Abbildung 25: Beispiel Vergleich Anforderung EnEV, Ökologischer Kriterienkatalog anhand eines Mehrfamilienhauses	71
Abbildung 11: Verteilung der Haushaltseinkommen in München auf Einkommensstufen des BayWoFG (und weiterer fiktive Stufen IV und mehr) auf Basis des Mikrozensus	28	Abbildung 26: Basisförderung und Förderung der unabweisbaren Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau	75
Abbildung 12: Wohnungsbaubedarf in der Metropolregion München 2015–2020 auf der Basis der Fertig- stellungen 2010–2014	31	Abbildung 27: Entwicklung der Erhaltungssatzungsgebiete 1988–2016	83
Abbildung 13: Große Wohnungsbauprojekte München	34	Abbildung 28: Vorkauf in Erhaltungssatzungsgebieten 2001 bis 2016	85
Abbildung 14: Wohnungsbaupotenziale (LaSie) für München	36		
Abbildung 15: Künftiger Verfahrensablauf bei Grundstücks- ausschreibungen	38		

Abbildung 29: Neubauaktivitäten Münchner Wohnungsbau- genossenschaften	92
Abbildung 30: Vernetzung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive (AG WBO)	96
Abbildung 31: Kommunale Fördermittel für „Wohnen in München VI“ und gebundene Mittel aus „Wohnen in München V“	101
Abbildung 32: Fördermittel je Förderprogramm für den Gesamtzeitraum „Wohnen in München VI“, ohne Grundstücksmindererlöse und staatlicher Förderung	103
Abbildung 33: Fördermittel nach Einkommensstufen (inklusive staatlicher Darlehen und Zuschüsse) in „Wohnen in München VI“	105

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Bedarfe für den geförderten Wohnungsbau in München	21
Tabelle 2: Anpassung der Einkommensgrenzen im München Modell	29
Tabelle 3: Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau	46
Tabelle 4: Überblick der bisherigen kommunalen Wohnungsbauförderung	47
Tabelle 5: Rahmenbedingungen im München Modell- Eigentum	52
Tabelle 6: Grundstückswertansätze und maximale Verkaufspreise im München Modell-Eigentum	53
Tabelle 7: Vergleich neue und bisherige Grundstücks- wertansätze und Verkaufspreise	53
Tabelle 8: Beispiel Wohnungsgrößenschlüssel EOF	64
Tabelle 9: Stellplatzschlüssel im geförderten Wohnungsbau	72
Tabelle 10: Verteilung der Einkommensgruppen im Belegrechtsprogramm	80
Tabelle 11: Finanzbedarf für das Belegrechtsprogramm	80
Tabelle 12: Benötigte Haushaltsmittel nach Förderprogrammen	100
Tabelle 13: Fördermittelrahmen insgesamt – Vergleich Wohnen in München V und VI	104

**Zentrale Inhalte von
„Wohnen in München VI“ –
Management Summary**

Kapitel 1 dient dem schnellen Leser zur Erfassung der zentralen Inhalte und Neuerungen des neuen wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“. Zunächst werden schlaglichtartig 12 fachliche Schwerpunkte bzw. Neuerungen benannt. Es folgt die Bilanzierung des Vorgängerprogramms „Wohnen in München V“.

Danach wird das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ in die Landschaft Münchner Wohnungspolitik eingeordnet (siehe Kapitel 1.2). Im Folgenden werden alle Neuerungen (siehe Kapitel 1.3 bis 1.10) zusammenfassend dargestellt. Diese Themen werden später ab Kapitel 3 umfassend diskutiert und beschrieben.

Fachliche Schwerpunkte des neuen wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ (2017–2021):

1 Erhöhung der Einkommensgrenzen im München Modell: Damit bleiben weiterhin 50–60 Prozent der Münchner Haushalte anspruchsberechtigt.

2 Förderung zielgruppenspezifischer Wohnprojekte für den Erhalt der Münchner Mischung. Zielgruppenspezifische Programmbausteine werden flexibel je Standort und Bedarf eingesetzt.

3 Erhöhung der Zielzahl für die Baurechtschaffung von 3.500 auf 4.500 Wohneinheiten (WE). Hinzu kommt die Bautätigkeit nach § 34 BauGB. Mittelfristig sollen so in Summe 8.500 WE pro Jahr fertiggestellt werden (Erhöhung Baufertigstellung bereits durch Stadtratsbeschluss 2015).

4 Kontinuierliche Umsetzung der Strategien zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie): Bis 2030 sollen möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung generiert werden. Derzeit wird das Wohnbaupotenzial für die nächsten 20 Jahre auf rund 61.000 WE geschätzt.

5 Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) dauerhaft einführen: 40 Prozent der städtischen Flächen werden für den preisgedämpften Mietwohnungsbau (Bindung 60 Jahre) vergeben.

6 Konzeptausschreibungen weiter entwickeln und mehr Erbbaurecht auf städtischen Grundstücken. Die Vergabe im Erbbaurecht dient der langfristigen Sicherung städtischer Flächen. Private KMB-Vorhaben sollen nur im Erbbaurecht erfolgen. Im KMB werden auch zielgruppenspezifische Projekte (zum Beispiel Wohngemeinschaften für Ältere) ausgeschrieben.

7 Erhöhung der Zielzahl im geförderten und preisgedämpften (KMB) Wohnungsbau auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr (von 1.800 WE in „Wohnen in München V“). Der Fokus der kommunalen Förderung liegt ausschließlich auf dem Mietwohnungsbau für die untere und mittlere Einkommensgruppe.

8 Programmvereinfachung im geförderten Wohnungsbau. Die Einzelprogramme des kommunalen Wohnungsbauprogramms KomPro A, B, C werden in den „Münchner Wohnungsbau“ überführt. Die mittlere Einkommensgruppe erhält Angebote aus dem München Modell.

9 Neue Förderbausteine im geförderten Wohnungsbau für mehr Kostentransparenz: Fallen unabwiesbare Mehrkosten für zum Beispiel Lärmschutz, Gemeinschaftsräume, Dachgärten etc. an, können diese gefördert werden, um die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu sichern. Durch diesen Baustein soll mehr Kostentransparenz als bisher geschaffen werden.

10 Energetische Standards im Neubau beibehalten: Die Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle werden bei der Vergabe städtischer Grundstücke, im geförderten Wohnungsbau auf privaten Flächen und im freifinanzierten Wohnungsneubau der städtischen Wohnungsgesellschaften vereinheitlicht und analog zum Ökologischen Kriterienkatalog festgelegt.

11 Ausbau der energetischen Bestandssanierung: Erfahrungen aus dem ersten energetischen Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz und dem EU-Smart City Projekt „Smarter Together“ nutzen. Bereitstellung von Grundlageninformationen zum energetischen Zustand von Bestandsquartieren aus dem Energienutzungsplan.

12 Volle Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten zur Bestandsicherung (Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung, Mietberatung).

1.1 Bilanz und Evaluierung „Wohnen in München V“

Die Landeshauptstadt München hatte mit „Wohnen in München V“ (WiM V) das größte kommunale Wohnungsbauprogramm Deutschlands mit einem Fördervolumen von 800 Millionen Euro für den Zeitraum von 2012 bis 2016 aufgelegt und förderte mit innovativen Instrumenten gezielt bezahlbares Wohnen für verschiedene Zielgruppen.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ stand unter dem Motto „Wohnungsbauplanung 2012–2016“. Die ausreichende Baurechtschaffung wurde hier als zentrales Ziel des Programms festgelegt, da die Stadtverwaltung darauf direkten Einfluss nehmen kann. Ziel

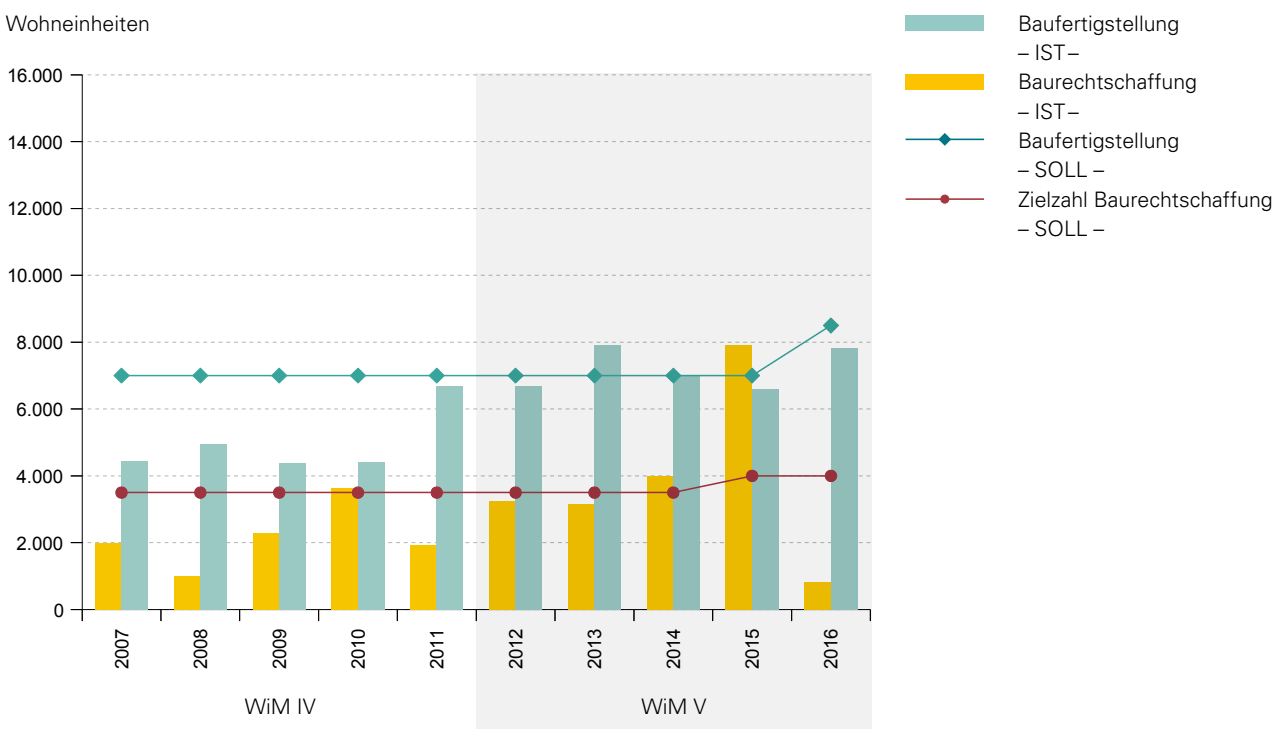
war es, im Programmzeitraum zunächst Baurecht für die Errichtung von 17.500 Wohneinheiten (3.500 Wohneinheiten pro Jahr) zu schaffen: Im Programmzeitraum 2012–2016 wurde tatsächlich Baurecht für über 19.000 Wohneinheiten geschaffen (siehe Abbildung 1) und damit das Ziel erreicht.

Im Beschluss „Wohnen in München VI – Zeitplan und Themenvorschau“ vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. [14–20/V 03161](#)) wurde das Referatsziel für die Baurechtschaffung von jährlich 4.000 Wohneinheiten für die Jahre 2015 und 2016 bestätigt. Im Jahr 2015 konnte dieses Ziel durch große Bebauungsplanvorhaben wie in Freiam deutlich übertroffen werden. Es wurde sogar für 7.923 Wohneinheiten Baurecht geschaffen. Dies entspricht zwei vollen Jahresraten. Für die beiden

Jahre zusammen konnten im Mittel für rund 4.300 Wohneinheiten Baurecht geschaffen werden, damit wurden auch die erhöhten Zielzahlen für 2015 und 2016 erreicht.

Im Zeitraum von „Wohnen in München V“ wurde eine Baufertigstellung von jährlich 7.000 Wohneinheiten angestrebt; im Beschluss „Wohnen in München VI – Zeitplan und Themenvorschau“ wurde diese Zahl ab dem Jahr 2016 auf 8.500 Wohneinheiten weiter angehoben. Die ursprünglich angestrebte Baufertigstellung von 7.000 Wohneinheiten jährlich wurde im Mittel der Jahre 2012–2016 mit rund 7.200 fertiggestellten Wohnungen leicht übertroffen. Die erhöhte Zielzahl von 8.500 Wohneinheiten wird erst mittelfristig realisiert werden können. Sie ist angesichts der begrenzten

Abbildung 1: Zielerreichung der Baurechtschaffung und Baufertigstellung seit „Wohnen in München IV“



Quelle: Statistisches Amt, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Flächenpotenziale (siehe 4.3, Seite 33) ambitioniert. Der Prozess von der Baurechtschaffung über die Genehmigung bis hin zur Baufertigstellung benötigt mehrere Jahre Vorlaufzeit und ist zudem durch die Aktivitäten der externen Bauträger fremdbestimmt.

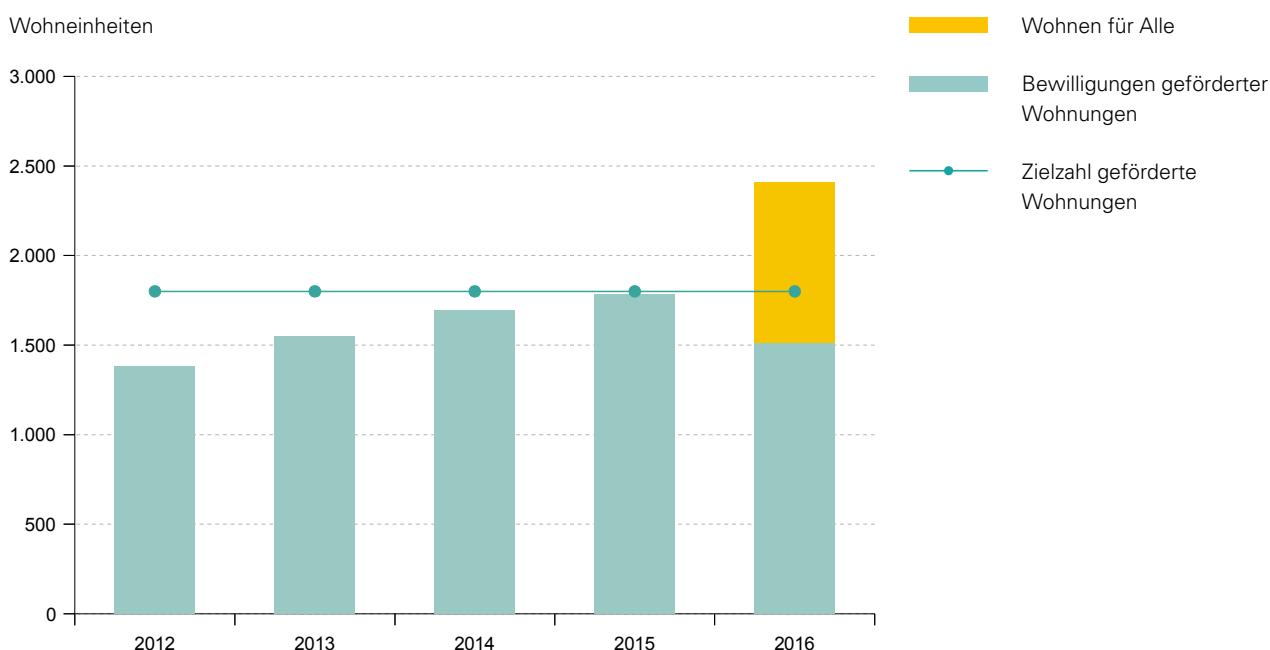
Die Zielzahl im geförderten Wohnungsbau von 1.800 bewilligten Wohnungen pro Jahr konnte mit der Wohnungsbauoffensive und der Einrichtung einer Task Force zur Koordinierung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms (KomPro) Jahr für Jahr gesteigert werden (siehe Abbildung 2) und näher an die Zielgröße herangeführt werden. Im Jahr 2016 hat das Sonderprogramm „Wohnen für Alle“ zur Erreichung der Zielzahlen beigetragen.

Angesichts der stark gestiegen Immobilienpreise setzte „Wohnen in München V“ ein Zeichen gegen die Preisspirale auf dem Grundstücksmarkt. Grundstücke sollten nicht mehr, wie bisher nach dem höchsten Preis, sondern nach dem besten Konzept zu einem Festpreis (Konzeptausschreibung) oder nach dem gebotenen Preis und der Qualität des Konzepts („Bestgebotsverfahren“: die Konzeptqualität sollte zu 70 Prozent in die Bewertung eingehen) vergeben werden. Das Bestgebotsverfahren wurde 2013 aufgrund der weiter steigenden Preise ausgesetzt (vergleiche Beschluss zum Konzeptionellen Mietwohnungsbau, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 12582), so dass städtische Grundstücke nur noch zum festgestellten Verkehrswert und der Bewertung des Konzepts vergeben werden.

Aufgrund der schwindenden städtischen Flächenressourcen wurde in „Wohnen in München V“ das Ziel formuliert, aktiv Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau anzukaufen. Von 2012 bis 2015 wurden demnach 238.650 Quadratmeter Grund für den geförderten Wohnungsbau erworben. Die hierfür aufgewendeten Mittel betragen 39.773.256 Euro.

Einen weiteren wichtigen neuen Konzeptbaustein, der in der Programmlaufzeit von „Wohnen in München V“ entwickelt wurde, stellt der „Konzeptionelle Mietwohnungsbau“ (KMB, siehe Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 12582 vom 24.07.2013) dar. Ziel bei der Grundstücksvergabe ist es hierbei, bezahlbaren Mietwohnungsbau über Bindungen zu sichern. Die Bindungen senken den Verkehrswert des Grund-

Abbildung 2: Zielerreichung im geförderten Wohnungsbau für „Wohnen in München V“



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1

stückes. Wichtig war es hierbei, dass nicht über Umwege eine neue Form des geförderten Wohnungsbaus, sondern preisgedämpfter frei finanziertes Wohnungsbau entsteht. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Flächen sollte dabei nicht geändert werden, sondern blieb bei 50 Prozent. Bis Redaktionsschluss sind seit 2013 rund 1.700 Wohneinheiten im KMB vergeben worden beziehungsweise in Planung (detaillierte Ausführungen dazu im „Bericht zur Wohnungssituation in München 2014–2015“, Kapitel 6.3, siehe Sitzungsvorlage Nr. [14–20/V 07098](#)).

In „Wohnen in München V“ wurde das KfW-Effizienzhaus 70 als energetischer Standard für den geförderten Wohnungsbau und den Neubau durch die städtischen Gesellschaften festgelegt. Städtische Flächen wurden entsprechend der Auflagen des „ökologischen Kriterienkatalogs“ vergeben. Damit war die Landeshauptstadt München Vorbild, da sie wirtschaftlich realisierbare Standards vorgibt, sie durch ihre Töchter selbst umsetzt und dadurch langfristig die Nebenkosten der zu Miete lebenden Haushalte begrenzt sowie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

Neben der Schaffung von neuem sozial gebundenen Wohnraum sollte der Ankauf von Belegrechten für bis zu 100 Wohnungen pro Jahr im Bestand erfolgen. Der hohe Bedarf an gefördertem Wohnraum kann aufgrund schwindender Flächenpotentiale in der Landeshauptstadt München nicht mehr nur im Neubau gedeckt werden. Deshalb wurde der Ankauf von Belegrechten als ergänzende Möglichkeit eingeführt, um preiswerten Mietraum zu sichern. Es konnten aber von 2012 bis 2015 nur Belegrechte für rund 50 Wohnungen angekauft werden.

Bestandssicherungsmaßnahmen wie der Erlass von Erhaltungssatzungen, der Vollzug der Zweckentfremdungsverordnung sowie die Mietberatung wurden im Programmzeitraum konsequent weiter verfolgt. Seit 2014 gilt der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungen

geboten. Damit wurde das Instrument der Erhaltungssatzung gestärkt.

Während der Programmlaufzeit von „Wohnen in München“ wird aktiv Wohnungspolitik betrieben und es werden neue Programme (wie zum Beispiel der KMB) oder Programmergänzungen vom Stadtrat beschlossen. Im Jahr 2015 wurde das Sonderprogramm „250 Millionen-Paket für die städtischen Gesellschaften“ (2016–2020) auf den Weg gebracht (Sitzungsvorlage Nr. [14–20/V 03607](#)). Die Landeshauptstadt München stellt dafür im Rahmen eines Sonderprogramms für den geförderten Wohnungsbau den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ab 2016 insgesamt 250 Millionen Euro für zehn Jahre zur Verfügung. Zudem erhalten GEWOFAG und GWG im Zeitraum von 2016 bis einschließlich 2020 eine zusätzliche Bareinlage von insgesamt 15 Millionen Euro pro Jahr und es werden ihnen für ihre Vorhaben städtische Grundstücke als Sacheinlage unentgeltlich übertragen. Die Fertigstellungszahlen für Neubauten der GEWOFAG und der GWG sollen damit schrittweise erhöht werden und ab 2018 insgesamt durchschnittlich 1.250 Wohneinheiten pro Jahr erreichen.

1.2 Münchner Wohnungspolitik: „Wohnen in München VI“, „Wohnen für Alle“ und Gesamtplan III

Wohnen in München VI

„Wohnen in München VI“ fördert nur den Neubau von gefördertem Mietwohnungen für Zielgruppen im dauerhaften Wohnen innerhalb der Einkommensgrenzen der staatlichen (Einkommensorientierte Förderung – EOF) und der städtischen Förderprogramme (Münchner Wohnungsbau, München Modell). Es werden keine Unterkünfte gefördert. Aufgrund der besonderen Situation auf dem Wohnungsmarkt unterstützt die Stadt mit dem konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) aber auch den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnungsförderprogramme liegen.

Staatliche und städtische Förderprogramme sowie der KMB tragen zur Münchner Mischung bei, das heißt zu einem vielfältigem Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen. Darüber hinaus liegt der Fokus auf der Entwicklung von Förderkonzepten im Bestand zur Sicherung von Belegungsrechten beziehungsweise der Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand. Die Programme „Wohnen in München“, „Gesamtplan III“ und „Wohnen für Alle“ sind hinsichtlich der Flächen, Zielgruppen, Zielzahlen und Finanzmittel abzustimmen.

Gesamtplan III – Soziale Wohnraumversorgung, Wohnungslosenhilfe – München und Region

Parallel zu „Wohnen in München“ wird der „Gesamtplan III“ des Sozialreferats mit Fokus auf das Thema Wohnungslosigkeit im 2. Halbjahr 2016 aktualisiert. Der Gesamtplan beschreibt Ziele und Maßnahmen für den Bereich der Sofortunterbringung („temporäres Wohnen“) und formuliert Bedarfe beziehungsweise regt Konzepte in Richtung dauerhaftes Wohnen an. So werden im Gesamtplan auch vom Sozialreferat entwickelte Programme beziehungsweise Konzepte hinsichtlich der zielgruppenspezifischen Bedarfe (Zielgruppe, Vergabe, Betreuung) dargestellt. Im Jahr 2000 hat der Münchner Stadtrat den Auftrag zur Entwicklung eines Gesamtplanes zur sozialen Wohnraumversorgung/Wohnungslosenhilfe und dessen kontinuierlicher Fortschreibung erteilt. Der Münchner „Gesamtplan I Soziale Wohnraumversorgung/Wohnungslosenhilfe“ wurde 2001 und der Münchner „Gesamtplan II Soziale Wohnraumversorgung/Wohnungslosenhilfe“ 2004/5 beschlossen. Später kamen sukzessive weitere Elemente wie zum Beispiel im Jahr 2015 die sogenannten „Flexi-Wohnheime“ (siehe Vorlage Nr. [14–20/V 02858](#)) hinzu.

Abbildung 3: Programme der Münchner Wohnungspolitik



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Die wesentlichen Inhalte dieses Gesamtplans sind:

- Ganzheitlich sozialpolitische Betrachtung von Wohnungsmarktsituation und Wohnungsnot, von Wohnraum- und sonstiger sozialer Versorgung, Wohnraumbedarf spezieller Zielgruppen insbesondere von jungen Erwachsenen, älterer Menschen, Familien, Pflegebedürftigen und niedrigen Einkommensgruppen;
- Präventive und akute Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen und zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit;
- Strategien und Maßnahmen zur Reduzierung bestehender Wohnungslosigkeit zum Beispiel durch Neuschaffung dauerhafter Wohnverhältnisse. Hierbei stehen Konzepte beziehungsweise Programme zu „Wohnen statt Unterbringen“ wie zum Beispiel die „Sozial Be-

treuten Wohnhäuser“ und neue Wohnformen für Menschen in bestimmten Lebenslagen im Fokus;

- Angebote und Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und stabiler Nachbarschaften;
- Entwicklung von Instrumenten und Maßnahmen zur Befähigung, Unterstützung sowie zur gesundheitlichen und sozialen Versorgung für verschiedene Teilgruppen.

Im „Gesamtplan III – Soziale Wohnraumversorgung, Wohnungslosenhilfe – München und Region“ werden diese und weitere Themenschwerpunkte nun in mehreren Modulen fortgeschrieben, ergänzt, neu fokussiert und strukturiert. Das Thema Ausweitung und Kooperationsmöglichkeiten in die und mit der Region wird hierbei neu aufgegriffen. Ziel ist eine Kooperation von Verwaltung, Trägern und Wohnungsunternehmen

der sozialen Wohnraumversorgung. Im Sommer 2015 fand hierzu in Freising eine entsprechende Fachkonferenz statt. Der Gesamtplan III soll beispielhaft anhand von bestehenden Projekten darlegen, welche Möglichkeiten bestehen, das Wohnen in der Metropolregion München weiter zu entwickeln und wie die gemeinsamen Handlungsfelder um Wohnen, Infrastruktur und Sozialregion gestärkt werden können.

Wohnen für Alle (WAL)

Um das Wohnungsbauprogramm zusätzlich zu beschleunigen, wurde das Programm „Wohnen für Alle“ aufgesetzt. Mit diesem Programm sollen bis 2019 bis zu 3.000 weitere geförderte Mietwohnungen in München entstehen, davon rund 1.500 durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Für private Investoren und Investorinnen hat der Stadtrat zusätzlich zu den staatlichen Wohnraumfördermitteln 135 Millionen Euro an Darlehen bereitgestellt.

Die einzelnen Wohnungsbauprojekte werden dezentral und integrierend – über das Stadtgebiet verteilt – auf städtischen und privaten Flächen verwirklicht. „Wohnen für Alle“ ist ein ambitioniertes städtisches Projekt zur Schaffung zusätzlicher Wohnungen vor allem für Familien mit geringem Einkommen, für Auszubildende und junge Berufstätige sowie für anerkannte Flüchtlinge. Ziel ist es, bis Ende 2016/Anfang 2017 möglichst 1.000 Wohneinheiten im Rahmen eines Sofortprogramms der städtischen Wohnungsbaugesellschaften fertigzustellen.

Durch das Programm „Wohnen für Alle“ (WAL, siehe Sitzungsvorlage Nr. [14–20/V 05437](#) vom 16.03.2016) sollen in kürzester Zeit auch planungsrechtlich herausfordernde Flächen aktiviert werden. Die Projekterfahrungen aus WAL werden nach einer Evaluierungsphase für die Weiterentwicklung von „Wohnen in München VI“ und den Gesamtplan III verwendet. Aspekte wie zum Beispiel kompaktere Grundrisse, eine erhöhte Transparenz bei den Baukosten und die Beschleunigung der Vorhaben sind wichtig.

1.3 Zielgruppen und Strategien der Wohnungspolitik

Die Zielgruppenorientierung der Münchner Wohnungsbauprogramme wird verstärkt. Um diejenigen Zielgruppen zu erreichen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung wichtig sind, können die einzelnen Programmbausteine zukünftig flexibler eingesetzt werden. Auf den Erhalt der Münchner Mischung wird besonderen Wert gelegt. Folgende Zielgruppen beziehungsweise Wohnformen stehen im Fokus der Wohnbauoffensive:

- Familien beziehungsweise Haushalte mit Kindern
- Wohnungssuchende Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen
- Wohnungslose Haushalte einschließlich anerkannter Flüchtlinge
- Wohnvorhaben für Junges Wohnen, Azubis, Studierende etc.
- Genossenschaften und Baugemeinschaften
- Spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (zum Beispiel integrativ, intergenerativ)
- Städtische Bedienstete/Berufe der Daseinsfürsorge und Beschäftigte der freien Wohlfahrtspflege

Angesichts der Steigerung der Bruttolöhne und Gehälter zwischen 2010 und 2015 um rund 15 Prozent soll die Einkommensgrenze für das München Modell entsprechend fortgeschrieben werden. Damit sind weiterhin 50 bis 60 Prozent der Münchner Haushalte anspruchsberechtigt.

Im Konzeptionellen und im geförderten Wohnungsbau werden verstärkt zielgruppenspezifische Projekte aufgenommen.

1.4 Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau in Stadt und Region

In München leben etwa 4.800 Menschen pro Quadratkilometer. Die Landeshauptstadt ist damit die am dichtesten besiedelte Stadt der Bundesrepublik Deutschland. Die für die Baulandentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen sind sehr knapp.

Um dieser Herausforderung zu begegnen, wurde das Projekt der Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie, Stadtratsbeschlüsse vom 24.07.2013, Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 12019](#) sowie vom 20.07.2016 Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 06054](#)) entwickelt. Damit sollen bis 2030 möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung generiert werden.

Auch als Ergebnis des mit LaSie angestoßenen Prozesses wurde im Zeitraum von 2013 bis 2016 Baurecht für rund 16.000 Wohneinheiten geschaffen. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum rund 34.000 Wohneinheiten genehmigt. Die Abschätzung der Wohnbaupotenziale für die nächsten 20 Jahre beläuft sich derzeit auf rund 61.000 Wohneinheiten. Dabei wurde auch die Festsetzung einer höheren baulichen Dichte als bisher in neuen Bebauungsplänen mit berücksichtigt. Ein weiteres Instrument für die Erhöhung der Flächenpotenziale im geförderten Wohnungsbau wäre eine derzeit diskutierte Erhöhung der Förderquote in der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).

Die Schaffung von Baurecht ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Hierfür hat sich die Landeshauptstadt München im Jahr 2015 personell besser aufgestellt, um so in kürzerer Zeit mehr Baurecht generieren zu können. Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 16.03.2016 die Zuschaltung von 65 neuen Stellen im Bereich Stadtplanung, Baugenehmigung, verstärkte Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 04459](#)). Weitere 48 Stellen hat der Stadtrat am 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 06735](#)

und [14-20/V 06785](#) – nicht öffentliche Sitzung) für das Kommunalreferat beschlossen.

Für eine langfristige Sicherung von Flächen ist die Vergabe im Erbbaurecht ein wichtiges Instrument. Das Erbbaurecht kann auch der Sicherung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau dienen. Als Akteure treten nicht nur die Stadt, sondern auch andere Eigentümer bzw. Eigentümerinnen wie zum Beispiel Stiftungen und Kirchenverwaltungen auf, die nicht an einem Verkauf interessiert sind oder das Stiftungsvermögen nicht veräußern dürfen. Das Erbbaurecht soll künftig bei der Vergabe städtischer Flächen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) vermehrt angeboten werden.

Die städtischen Flächen werden im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) vergünstigt mit 60-jährigen Bindungen vergeben: Die Wohnungen dürfen nicht in Einzeleigentum aufgeteilt werden und die Miethöhe ist gedeckelt. Das Programm schafft somit bezahlbaren Mietwohnungsbau. Es soll zielgerichteter für besondere Zielgruppen (Auszubildende/Studierende, Ältere, Familien, städtische Bedienstete, siehe Kapitel 1.3) weiterentwickelt werden, die in den Konzepten eine besondere Beachtung finden. Um dies besser zu erreichen, werden einzelne speziell zielgruppenorientierte Projekte ausgeschrieben.

Eine bedarfsgerechtere Wohnraumversorgung wird die Landeshauptstadt München nur in der Zusammenarbeit mit der Region bereitstellen können. Das „Regionale Bündnis für Wohnungsbau und Infrastruktur“ trägt hierzu bei, wie die Regionalen Wohnungsbaukonferenzen in den Jahren 2015 und 2016 gezeigt haben. Dabei wurden Projekte vorgestellt und das gemeinsame weitere Vorgehen und konkrete Projekte dazu vereinbart.

1.5 Zielzahlen und Programme im geförderten Wohnungsbau

Mit dem Beschluss „Wohnen in München VI – Zeitplan und Themenvorschau“ (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03161](#)) besteht der Auftrag zu prüfen, ob die Zielzahl im geförderten Wohnungsbau von derzeit 1.800 auf 2.000 Wohnungen erhöht und ob der Grad der Zielerreichung verbessert werden kann.

Neben der Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen für das Wohnen ist auch die Umsetzung kompakter Grundrisse im geförderten Wohnungsbau ein Ansatz, den abnehmenden Flächenreserven Rechnung zu tragen. So werden zum Beispiel 200 kleinere Wohnungen mit einer Wohnfläche von 25 m² eingeplant.

Die Zielzahlen im Neubau für die unteren und mittleren Einkommensgruppen werden gegenüber den bisherigen wohnungspolitischen Handlungsprogrammen angehoben. Außerdem wird der Fokus der kommunalen Förderung ausschließlich auf den Mietwohnungsbau ausgerichtet.

Das Kommunale Förderprogramm (KomPro) wird in den „Münchner Wohnungsbau“ überführt. Darin werden die vielen Einzelprogramme durch eine Basisförderung und eine gegebenenfalls zusätzliche Förderung der unabweisbaren Mehrkosten vereinfacht. Die zielgruppenspezifischen Angebote bleiben bestehen. Eine Angleichung der Fördersystematik aus staatlicher Förderung (EOF) und kommunaler Förderung (in Richtung der EOF) wird angestrebt.

Die Neuausrichtung betrifft auch das „München Modell“: Das Teilprogramm München Modell-Eigentum für Kapitalanleger wird abgeschafft.

Die Miete soll zukünftig in allen Förderprogrammen und im KMB nach einheitlichen Regeln gestaltet werden. Dabei werden die Höhe der Ausgangsmiete, die Möglichkeiten der Mieterhöhung und die Wiedervermietung gleichen Mechanismen unterliegen. Diese Regelungen sollen auch Gegenstand der Mietverträge sein, um für die Haushalte

mehr Transparenz und Sicherheit herzustellen. Unterschiede wird es bei der Anfangsmiete geben, die je nach Einkommensgruppe variiert.

Die Vielfalt der Grundstückspreise im geförderten Mietwohnungsbau wird auf zwei unterschiedliche Preise, die „Signalcharakter“ haben, reduziert. Sie stehen jeweils für die untere und die mittlere Einkommensgruppe, sind leicht zu merken und werden gegenüber bisherigen Grundstückspreisen leicht erhöht. Im modifizierten München Modell-Eigentum erfolgt eine Staffelung der Grundstückspreise nach den Einkommensstufen.

1.6 Qualitäten und Baukosten im geförderten Wohnungsbau

Um mehr Wohnungen in kürzerer Zeit bauen zu können, werden derzeit die städtischen Standards und Satzungen überprüft. Mit Vorgaben zur Reduzierung von Stellplätzen bei bestimmten Wohnformen, die der Stadtrat am 29.6.2016 in der Vollversammlung beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 13593](#)), wurde für den geförderten Wohnungsbau eine größere Flexibilität eingeführt.

Im Münchner Wohnungsbau wird die schon bisher mögliche Förderung unabweisbarer Mehrkosten, die lage-, planungs-, nutzungs- oder projektbedingt sein können (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03584](#) vom 21.10.2015) präzisiert und transparenter gemacht. Dieser Förderbaustein kann mit der Basisförderung (aus EOF, Münchner Wohnungsbau) kombiniert werden, falls die Wirtschaftlichkeit des Projektes sonst nicht gewährleistet ist. Unabweisbare Mehrkosten entstehen zum Beispiel die für Errichtung von Dachgärten, als Teil einer teilräumlichen Nachverdichtungsstrategie (LaSie), oder für intensive Lärmschutzmaßnahmen.

Darunter können aber auch die Kosten für die Standortsicherung von Nachbarschaftstreffs und die Errichtung von Gemeinschaftsräumen fallen: In jedem größeren Wohnungsbauprojekt sollen von Anfang an Bewohner- und Nachbarschaftstreffs mitgeplant werden. Die

Entwicklung hin zu Wohnformen mit kompakteren Grundrissen macht die Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen für die Hausgemeinschaften noch wichtiger. Beide Maßnahmen tragen zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und besseren Integration bei.

In „Wohnen in München V“ galten zwei verschiedene städtische Energieeffizienzstandards: Zum einen der KfW-Effizienzhaus-Standard 70 (EH 70) für den geförderten Wohnungsbau und die Neubauten der städtischen Gesellschaften und zum anderen die Anforderungen an die Gebäudehülle aus dem jeweils gültigen Ökologischen Kriterienkatalog für den Neubau auf städtischen Flächen.

Nach der Verschärfung der EnEV zum 01.01.2016 ist der Abstand des EH 70 zur gesetzlichen Anforderung nur noch gering, weshalb die KfW dessen Förderung zum April 2016 eingestellt hat. Aus diesem Grund wurde auch eine Anpassung der städtischen Vorgaben erforderlich. Für die Förderung im Förderprogramm Energieeinsparung (FES) wurde hierfür ein Kompromiss geschlossen, welcher statt der vorherigen 30 Prozent noch einen Abstand von 15 Prozent zum gesetzlichen Standard einhält. Sowohl für das FES als auch für den Ökologischen Kriterienkatalog erfolgte im Vergleich zu „Wohnen in München V“ keine Verschärfung der Anforderungen an die Gebäudehülle (H₁). Ein Teil der Mehrkosten für den höheren energetischen Standard kann über das FES abgedeckt werden. Dieser wird mit 50 Euro je Quadratmeter öffentlich geförderter Wohnfläche bezuschusst.

Einige deutsche Städte wie zum Beispiel Freiburg, Frankfurt und Hannover orientieren sich beim Bau städtischer Gebäude oder bei der Vergabe städtischer Flächen am Passivhausstandard und haben damit höhere Standards bezüglich der Energieeffizienz.

Die Entwicklung einer Dachmarke „Förderung der Energieeffizienz im Wohnungsbau in München“ für die verschiedenen bisher existierenden Angebote des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und des Refe-

rats für Gesundheit und Umwelt für den Neubau und den Bestand wird während des Programmzeitraums von „Wohnen in München VI“ in Angriff genommen.

1.7 Bestandsentwicklung und Sanierung

Erfahrungen aus dem Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz mit der verstärkten Behandlung energetischer Missstände und dem europäischen Smart City Projekt „Smarter Together“ mit dem Fokus auf der Sanierungsaktivierung von Wohneigentümergeinschaften fließen in die Fortentwicklung von „Wohnen in München“ ein und zeigen modellhaft das Vorgehen in diesem Themenfeld auf.

Es wird angeregt, die verschiedenen räumlichen Ebenen der Planungen zum Thema „mehr Energieeffizienz“ (Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB), gesamtstädtisches Energienutzungsplan-System (ENP), energetische Quartierskonzepte im Neubau) weiter zu standardisieren und hinsichtlich der erhobenen beziehungsweise dargestellten Kriterien soweit möglich zu vereinheitlichen. Die Entwicklung einer modellhaften Vorgehensweise bei energetischer Sanierung – von der Aufdeckung energetischer Missstände bis hin zur Umsetzung beziehungsweise dem Abschluss der Arbeiten in energetischen Sanierungsgebieten – wird angestrebt. Erfahrungen aus dem ersten energetischen Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz sollen darin mit einfließen.

Der Arbeitsauftrag aus „Wohnen in München V“ (Beschlusspunkt 33) – die Untersuchung der energetischen Qualität beziehungsweise des Wärmebedarfs in den Stadtbezirksteilen – wird mit den umfassenden Analysen im Rahmen des Energienutzungsplans München bearbeitet. Die Aufstellung erfolgt erstmals 2017/2018 und wird dann periodisch fortgeschrieben. Die Wärme- und Kältebedarfsermittlung sowie die Potenzialberechnung zur Nutzung von erneuerbaren Energien führt zur Lokalisation von Gebieten mit energetischen Missständen, für

die energetische Quartierskonzepte in der Städtebauförderung oder mit KfW-Förderung aufgestellt werden können.

Die Auflage eines kommunalen Förderprogramms zum Umbau von Büro- in Wohngebäude wurde geprüft („Wohnen in München V“ – Beschlusspunkt 34). Die Ergebnisse zeigen, dass die meisten rentablen Umwandlungen in München bereits durchgeführt wurden. Erfahrungen mit kommunalen Förderprogrammen in anderen Städten haben gezeigt, dass es vermehrt zu Mitnahmeeffekten kommt. Die Programme in den anderen Kommunen wurden mittlerweile wieder eingestellt. Die genauen Ergebnisse der Untersuchung werden im Bericht zur Wohnungssituation in München 2014-2015 (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07098](#)), der im Herbst 2016 erschien, dargestellt. Die Einführung eines speziellen Förderprogramms für den Umbau von Büro- zu Wohngebäuden wird für die Landeshauptstadt München nicht empfohlen.

Das Programm für den Ankauf von Belegungsrechten soll umgestellt werden, da seine Umsetzung in den ersten Jahren seiner Einführung schleppend verlief. Gründe für den ausbleibenden Erfolg waren bisher die wirtschaftlich geringe Attraktivität, ein kompliziertes Berechnungsmodell, das hohe Risiko (durch Mietausfall), die schwer vermittelbaren Zielgruppen und die für viele abschreckende Direktbelegung. Es werden eine Restrukturierung und Vereinfachung des Programms sowie eine Zielgruppenerweiterung angestrebt. Damit soll die Attraktivität für Eigentümer/-innen und Vermieter/-innen gesteigert und so die angestrebten Zielzahlen im Bestand erreicht werden.

In Programmzeitraum von „Wohnen in München VI“ soll in Anlehnung an den LaSie-Statusbericht (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 06054](#), Kapitel 4.6 im Vortrag) die Entwicklung eines Förderprogramms für den Dachgeschossausbau beziehungsweise die Aufstockung geprüft werden. Der Fokus sollte auf der Schaffung von geförderten Mietwohnraum liegen. Dem Stadtrat wird in einem der Erfahrungsberichte zu

„Wohnen in München VI“ das Ergebnis der Prüfung beziehungsweise ein Entwurf eines Förderprogramms zur Entscheidung vorgelegt.

1.8 Schutzinstrumente der Bestandspolitik

Kaum eine andere deutsche Großstadt engagiert sich wie die Landeshauptstadt München dafür, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten (Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung, Mietberatung) voll ausgeschöpft. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten – wie zum Beispiel durch die Einführung eines generellen Genehmigungsvorbehalts für Umwandlungen in Städten mit erhöhtem Wohnraumbedarf im BauGB – hinzuwirken.

Im Stadtgebiet bestanden Ende 2016 20 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 239.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie rund 136.000 Wohnungen. Mit dem Instrument des Vorkaufsrechts schützt der Stadtrat Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung durch Luxussanierung und entsprechende Mietsteigerungen. Zwischen 1993 bis 2015 wurde in 73 Fällen das Vorkaufsrecht mit 1.058 Wohnungen ausgeübt. Zu 406 Abwendungserklärungen mit 6.871 Wohnungen kam es im gleichen Zeitraum. Allein 2015 wurden 561 Wohnungen auf diese Weise geschützt. Insgesamt beträgt der heute geschützte Wohnraum 516.108 Quadratmeter.

Nachdem die Landeshauptstadt München von der Bayern-LB nicht den Zuschlag für den Kauf der GBW-AG erhalten hatte, war sie bestrebt, durch Einzelankäufe möglichst viele bezahlbare Wohnungen langfristig zu sichern. Dabei investierte die Stadt 216 Millionen Euro für den Ankauf von rund 950 Wohneinheiten.

1.9 Wichtige Akteure und Umsetzung

Für die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnens sind Programme wie der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) weiter zu entwickeln und wichtige Akteure wie die städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften wie bisher intensiv zu unterstützen.

Genossenschaften und Baugemeinschaften helfen durch ihren nicht nur renditeorientierten Ansatz mit, den Wohnungsmarkt zu entlasten und leisten wichtige Beiträge zu Themen des innovativen Wohnungsbaus (wie zum Beispiel besondere Wohnformen, energetisches und ökologisches Bauen, gemeinschaftlich nutzbare Räume).

Daher werden für Genossenschaften und Baugemeinschaften auf städtischen Flächen feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 Prozent in den neuen Wohnungsbauprojekten vorgesehen. Zudem werden Grundstücksausschreibungen auf die Belange von Genossenschaften und Baugemeinschaften zugeschnitten. 10 Prozent der städtischen Flächen sind für Baugemeinschaften vorgesehen.

Im Gegensatz zu anderen deutschen Städten und Ländern hat die Landeshauptstadt München ihre Wohnungsbaugesellschaften nicht verkauft und verfügt damit über ein wichtiges Regulativ am Münchner Wohnungsmarkt. So ist mit über 35.000 Wohnungen die GEWOFAG Münchens größte Vermieterin, die GWG München hält über 26.000 Wohnungen in ihrem Wohnungsbestand. Die beiden Wohnungsbaugesellschaften sind somit ein Garant für langfristig sichere Mieten. Darüber hinaus sind GEWOFAG und GWG nicht nur Bestandshalterinnen, sondern zwei der wenigen Wohnungsbaugesellschaften in der Bundesrepublik, die selbst ehrgeizige Neubauprogramme aufgelegt haben.

Die Landeshauptstadt München stellt dafür im Rahmen eines Sonderprogramms für den geförderten Wohnungsbau für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ab 2016

insgesamt 250 Millionen Euro für zehn Jahre zur Verfügung. Städtische Grundstücke werden in das Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaften eingebracht. Zudem erhalten GEWOFAG und GWG im Zeitraum von 2016 bis einschließlich 2020 eine zusätzliche Bareinlage von insgesamt 15 Millionen Euro pro Jahr und städtische Grundstücke als Sacheinlage. Die Fertigstellungszahlen für Neubauten der GEWOFAG und der GWG sollen damit schrittweise erhöht werden und ab 2018 insgesamt durchschnittlich 1.250 Wohneinheiten pro Jahr erreichen.

1.10 Finanzierung

„Wohnen in München VI“ ist das größte kommunale Wohnungsbauförderprogramm in Deutschland und auch stärker dotiert als seine Vorgängerprogramme:

- Insgesamt werden in den nächsten Jahren von der Landeshauptstadt München 1,25 Milliarden Euro städtische Fördermittel für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau eingesetzt, davon 870 Millionen Euro neue Mittel für Wohnen in München VI und rund 410 Millionen Euro an Restmitteln aus „Wohnen in München V“, die schon für konkrete Projekte gebunden sind und nun sukzessive ausgezahlt werden.
- Dazu kommen noch Grundstücksmindererlöse, das heißt die Landeshauptstadt verzichtet beim Grundstücksverkauf auf Einnahmen, damit dort günstige Wohnungen entstehen. In der Summe sind das zusätzlich mehrere hundert Millionen Euro. Angesichts der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird auch der Wertverzicht bei den städtischen Grundstücksverkäufen weit höher ausfallen als in den Vorjahren.
- Früher wurden die Fördermittel für Wohnen in München in einzelnen Jahren nicht komplett aufgebraucht, da die Zielzahlen nicht erreicht wurden. „Wohnen in München V“ war am Ende sogar eher

überzeichnet, das heißt die Mittel sind restlos aufgebraucht beziehungsweise gebunden.

- „Wohnen in München V“ hatte ein Fördervolumen von 800 Millionen Euro, darin waren auch 325 Millionen Euro für Grundstücksmindererlöse enthalten. Bei den 870 Millionen Euro in „Wohnen in München VI“ handelt es sich ausschließlich um echte Fördergelder, die Grundstücksmindererlöse werden haushaltstechnisch nicht mehr eingestellt.
- Somit werden nun deutlich mehr Fördermittel als im Vorgängerprogramm WIM V eingesetzt beziehungsweise eingeplant.

2.1 Wohnungsmarktsituation und Rahmenbedingungen

Allgemeine Wohnungsmarktsituation

Im Jahr 2016 wohnten rund 1,57 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner in der Landeshauptstadt München. Den rund 852.000 privaten Haushalten stand ein Wohnungsbestand von über 780.000 Wohnungen zur Verfügung. Bis zum Jahr 2035 wird die Einwohnerzahl Münchens um rund 299.500 weitere Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber 2015 wachsen.

Der Wohnraum in der Landeshauptstadt ist knapp beziehungsweise teuer und der Bedarf an neuem Wohnraum hoch. Die Preise für das Wohnen in der Landeshauptstadt München steigen seit etwa zehn Jahren. Das erwartete starke Bevölkerungswachstum ver-

stärkt die hohe Nachfrage bei gleichzeitigen Flächenengpässen weiter.

Die Grundstückspreise für Wohnbaugebiet und folglich auch die Mieten in München sind in den letzten Jahren weiter deutlich angestiegen. In der Vergangenheit konnte ein zehnjähriger Mietpreiszyklus mit Spitzen in den Jahren 1992 und 2002 beobachtet werden. Dieser Zyklus verlängert sich derzeit aufgrund wirtschaftlicher Sonderfaktoren deutlich über das Jahr 2015 hinaus (siehe Abbildung 4).

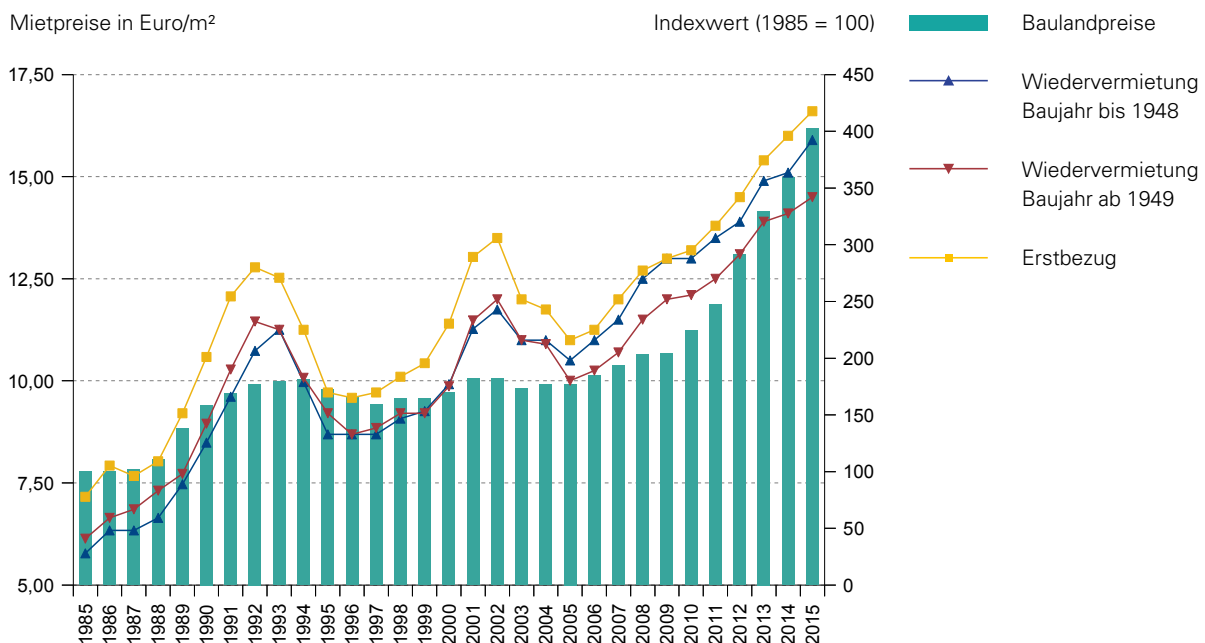
Die Erstbezugsmieten für Wohnungen mit gutem Wohnwert erreichten in München im Jahr 2015 einen neuen Höchstwert von 16,60 Euro je Quadratmeter und sind in den letzten fünf Jahren um jährlich 4,7 Prozent gestiegen. Auch die Preise für Wohnbaugebiet steigen seit 2010 verstärkt an, wie Abbildung 4 zeigt. In den letzten fünf

Jahren liegt der jährliche Anstieg mit durchschnittlich 12,4 Prozent deutlich über der Entwicklung der Mieten.

Dies hat zur Folge, dass die erwirtschafteten Mietrenditen kontinuierlich sinken und ist im Gesamtkontext generell sinkender Renditen bei der Geldanlage bis hin zu Negativrenditen für Bundesanleihen als Folge der gegenwärtigen Negativzinsen zu sehen.

Die Anspannung am Wohnungsmarkt stoppt nicht an Münchens Grenzen. Auch im Umland wächst die Bevölkerung und die Zahl der Erwerbstätigen stetig an. Die Resonanz der beiden regionalen Wohnungsbaukonferenzen zeigt den Bedarf an gemeinsamen Lösungen. Darüber hinaus erfordert die Flüchtlingszuwanderung den Mut, neue Wege zu beschreiten. Damit München weiterhin eine solidarische und sozial gut gemischte Stadt bleibt, müssen bis-

Abbildung 4: Entwicklung von Baulandpreisen und Mieten in München



Quelle: IVD Wohn-Preisspiegel, Gutachterausschuss München Jahresberichte

herige Verfahren und manche gewohnten Standards überprüft werden, um neue Lösungswege zu finden.

Zur Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt wird im Detail auf folgende Publikationen der Wohnungsmarktbeobachtung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung verwiesen:

- Bericht zur Wohnungssituation in München für 2014-2015
- Flyer Wohnungsmarktdaten 2015
- Wohnungsmarktbarometer 2016
- Wohnungsbauatlas für München und die Region 2016
- Expertenbefragung 2015

Die Veröffentlichungen können online auf der Internetplattform www.mu-ench.de unter der Stichwortsuche „Wohnungsmarkt“ abgerufen werden.

Wohnungspolitische Rahmenbedingungen und Rentabilität

Wohnungspakt Bayern

Mit dem „Wohnungspakt Bayern“ hat das Bayerische Kabinett am 09.10.2015 ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr preisgünstigen Wohnraum beschlossen. Bis 2019 werden 2,6 Milliarden Euro bereitgestellt, mit Hilfe derer bayernweit 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen entstehen sollen.

Der „Wohnungspakt Bayern“ besteht aus drei Säulen, wie Abbildung 5 zeigt: Im Rahmen des staatlichen Sofortprogramms als erste Säule des Wohnungspakts plant und baut der Freistaat rund 3.300 Wohnplätze für anerkannte Flüchtlinge auf staatlichen Grundstücken. Das kommunale Förderprogramm ist die zweite Säule und richtet sich an Gemeinden, um vor Ort Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge

und andere einkommensschwache Personen zu schaffen. Mit dieser Säule sollen in Bayern jährlich rund 1.500 Wohnungen gefördert werden.

Die dritte Säule des Wohnungspakts Bayern zielt auf den Ausbau der staatlichen Wohnungsbauförderung. Mit dieser Säule sollen 2016 zunächst 2.500 Mietwohnungsneubauten, die allen Sozialwohnungsberechtigten zur Verfügung stehen, gefördert werden. Dazu kommen zusätzlich rund 1.200 Wohnheimplätze für Studierende. Die Zahl der neugebauten Sozialmietwohnungen soll in den Folgejahren kontinuierlich um jährlich 500 Wohnungen gesteigert werden. Darüber hinaus ist geplant, weitere zusätzliche Investitionsanreize für private Investoren und Wohnungsunternehmen zu schaffen, da sie größtenteils den Bau neuer Wohnungen übernehmen und somit einen großen Beitrag zu Verbesserungen auf dem angespannten Wohnungsmarkt leisten können.

Mittel des Wohnungspakts Bayern werden in München für das Programm „Wohnen für Alle“ eingesetzt (siehe Kapitel 1.2).

Abbildung 5: Wohnungspakt Bayern

Wohnungspakt Bayern		
<p>Staatliches Sofortprogramm</p> <p>Freistaat baut selbst</p> <p>3.300 Wohnplätze</p> <p>für anerkannte Flüchtlinge</p> <p>befristet, reduzierte Standards, verdichtete Belegung</p> <p>1. Säule</p>	<p>Kommunales Förderprogramm</p> <p>staatlicher Zuschuss</p> <p>Kommune baut selbst</p> <p>6.000 WE</p> <p>für anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen</p> <p>2. Säule</p>	<p>Wohnungsbauförderung für Alle</p> <p>Staatliche Darlehen und Zuschuss</p> <p>Investoren und städtische Wohnungsbau-gesellschaften bauen</p> <p>2.500 WE (2016)</p> <p>3.000 WE (2017)</p> <p>3.500 WE (2018)</p> <p>4.000 WE (2019)</p> <p>für anerkannte Flüchtlinge, andere einkommensschwache Personen und Studierende</p> <p>3. Säule</p>

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Senkung der Kappungsgrenze

Im Zuge der Mietrechtsreform im Jahr 2013 wurde eine neue Regelung bezüglich der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen eingeführt. In Gebieten mit Wohnungsknappheit wurde die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen von 20 Prozent auf 15 Prozent gesenkt. Somit dürfen die Bestandsmieten nur noch um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Ziel ist die Verhinderung einer übermäßigen Belastung der betroffenen Mieterinnen und Mieter bei einem großen Unterschied zwischen der Vertragsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete durch eine Mietanpassung. Die Kappungsgrenze gilt nur für Bestandsmieten von Wohnraummietverhältnissen und bei Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 1 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Sie gilt nicht für Neu- beziehungsweise Wiedervermietungen.

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wurde zum 1. August 2015 in Bayern eingeführt und regelt, dass Mieten für Bestandswohnungen bei Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent überschreiten dürfen. Sie gilt in Gegenden mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“, wie zum Beispiel der Landeshauptstadt München. Die Festlegung der Gebiete erfolgt durch die Länder. Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen sind bei Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Die Mieten müssen nicht unterhalb des Niveaus des vorherigen Mietverhältnisses gesenkt werden.

Bestellerprinzip

Im Maklerrecht gilt seit dem 1. Juni 2015 das allgemein akzeptierte Bestellerprinzip. Dadurch soll sichergestellt werden, dass derjenige die Maklergebühren zahlt, der den Makler beziehungsweise die Maklerin beauftragt hat, beziehungsweise in dessen Interesse der Makler beziehungsweise die Maklerin überwiegend tätig geworden ist. In der Praxis ist dies meist der Vermieter beziehungsweise die Vermieterin. Eine von dieser Neuregelung abweichende Vereinbarung ist unwirksam, Verstöße dagegen sind bußgeldbewehrt.

2.2 Zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Wohnungsbedarfs in München und der Region

Bedarf an Wohnungsbau insgesamt

Der Wohnungsbedarf setzt sich aus dem Ersatzbedarf und dem Zusatzbedarf zusammen. Der Zusatzbedarf kann durch Einwohnerwachstum sowie durch die Wohnflächenentwicklung entstehen:

- Der Ersatzbedarf für dem Wohnungsmarkt verloren gehende Wohnungen, zum Beispiel durch Abriss, wird für München auf rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr geschätzt, die offizielle Wohnungsabgangstatistik ist unvollständig.

- Die Einwohnerzahl Münchens ist in den letzten Jahren stark gestiegen, im Jahr 2015 um rund zwei Prozent. Dies würde rein rechnerisch einen Wohnungsbau von gut 15.000 Wohnungen pro Jahr erfordern. Die Bevölkerungsprognose geht aber von einer mittelfristig leichten Abschwächung dieser starken Wachstumsraten aus.

- Die Wohnflächen pro Kopf steigen in München seit längerem nicht mehr. Seit 2010 sind sie sogar geschrumpft. Dies geht mit stärker steigenden Mieten einher. Daher wird in gewissen Szenarien hier sogar von einem „Minderbedarf“ ausgegangen. Dieser kann zum Beispiel daraus resultieren, dass die Zuwandernden wesentlich weniger Wohnfläche pro Kopf in Anspruch nehmen als das städtische Mittel von knapp 40 Quadratmetern und so die mittleren Wohnflächen wie schon in den letzten Jahren weiter schrumpfen. Wenn sich die Wohnflächen pro Kopf und Jahr um 0,2 Quadratmeter reduzieren, geht dieser Teil des Wohnungsbedarf um 4.000 Wohnungen pro Jahr zurück.

Daraus ergibt sich in der Summe für die Landeshauptstadt München je nach Szenario ein Wohnungsbedarf zwischen rund 6.500 (bei 1 Prozent Bevölkerungswachstum und Wohnflächenrückgang um 0,1 Quadratmeter pro Kopf und Jahr) und 12.000 Wohneinheiten pro Jahr (bei 2 Prozent Bevölkerungswachstum und Wohnflächenrückgang um 0,2 Quadratmeter pro Kopf und Jahr). Dies korrespondiert mit anderen Wohnungsmarktab-schätzungen (siehe Abbildung 6).

Ein mittleres Szenario mit einem Wohnungsbedarf von rund 8.000 bis 8.500 Wohneinheiten pro Jahr erscheint am wahrscheinlichsten. Im Lichte der Flächenknappheit wird die Deckung des Bedarfs in dieser Größenordnung auch zukünftig ambitioniert bleiben. Zur Bedarfsdeckung ist – davon abgeleitet – pro Jahr eine Zielzahl für die Baurechtschaffung für 4.500 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich, wenn optimistisch von einer

Bautätigkeit nach § 34 BauGB in Höhe von rund 4.000 Wohneinheiten ausgegangen wird. Nur die Baurechtschaffung ist von der Landeshauptstadt München beeinflussbar.

Der Wohnungsbau der vergangenen Jahre müsste verschiedenen Quellen folgend bis 2020 erheblich gesteigert werden, um den hohen Bedarf vollständig abzudecken. Für die Europäische Metropolregion München (EMM) insgesamt wird der Bedarf – diesen Abschätzungen folgend – um 50 Prozent höher, für die Region 14 sogar um 100 Prozent höher als die derzeitigen Fertigstellungsraten gesehen (siehe auch Abbildung 12, Seite 31).

Bedarf an geförderten Wohnungen

Die Bevölkerung in der Region München ist stark gewachsen. Gleichzeitig sinkt die Anzahl bezahlbarer Mietwohnungen durch Mietpreisdynamik, Umwandlung und Luxusmodernisierung. Folgende außerordentliche Entwicklungen werden die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärfen:

- Wegfall der Wartezeitregelungen: Bisher waren 5 Jahre Mindestwohnsitz in München erforderlich, um die Berechtigung für eine geförderte Wohnung zu erhalten. Diese Regelung musste aus rechtlichen Gründen entfallen. Dies wird zu einem einmaligen Anstieg um rund 1.500 Haushalte führen.
- Flüchtlingssituation: Eine genaue Prognose ist derzeit kaum möglich, da nur schwer eingeschätzt werden kann, wie schnell das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge die Asylverfahren bearbeiten wird und festgestellt, wer eine Bleibeperspektive bekommt. Schätzungen des Sozialreferats gehen jedoch von einem Anstieg um rund 3.500 zusätzlich registrierten Haushalten bis 2018 aus.
- Entwicklung der Wohnungslosenzahlen: Die Zahl der akut wohnungslosen Haushalte steigt derzeit kontinuierlich an. Aktuelle Schätz-

zungen des Sozialreferats gehen von einem zusätzlichen Wohnraumbedarf für rund 1.000 Haushalte bis 2018 aus.

Die dargestellten außerordentlichen Entwicklungen führen nach Einschätzung des Sozialreferates voraussichtlich zu einem zusätzlichen Bedarf von rund 6.000 Wohneinheiten bis 2018.

Der Anstieg in der höchsten Dringlichkeitsstufe lässt auf eine zunehmende Verschärfung der Wohnungs- und Lebenssituation schließen. Den überwiegenden Anteil innerhalb der höchsten Dringlichkeitsstufe 1 stellen beengte Wohnverhältnisse (Überbelegungen) dar. Ursache für die Stagnation der Wohnungsvergaben ist die Reduzierung des Sozialwohnungsbestandes durch Wegfall der Bindung, die den Bedarf nicht voll abdeckenden Neubaufertigstellungen sowie eine gesun-

kene Fluktuation. Der Anteil der Eingriffsreserve (geförderte Wohnungen und Belegrechtswohnungen) am Gesamtwohnungsbestand in der Landeshauptstadt München beträgt nur rund zehn Prozent. Die Landeshauptstadt München ist bemüht, die Eingriffsreserve zu erhalten beziehungsweise leicht zu erhöhen.

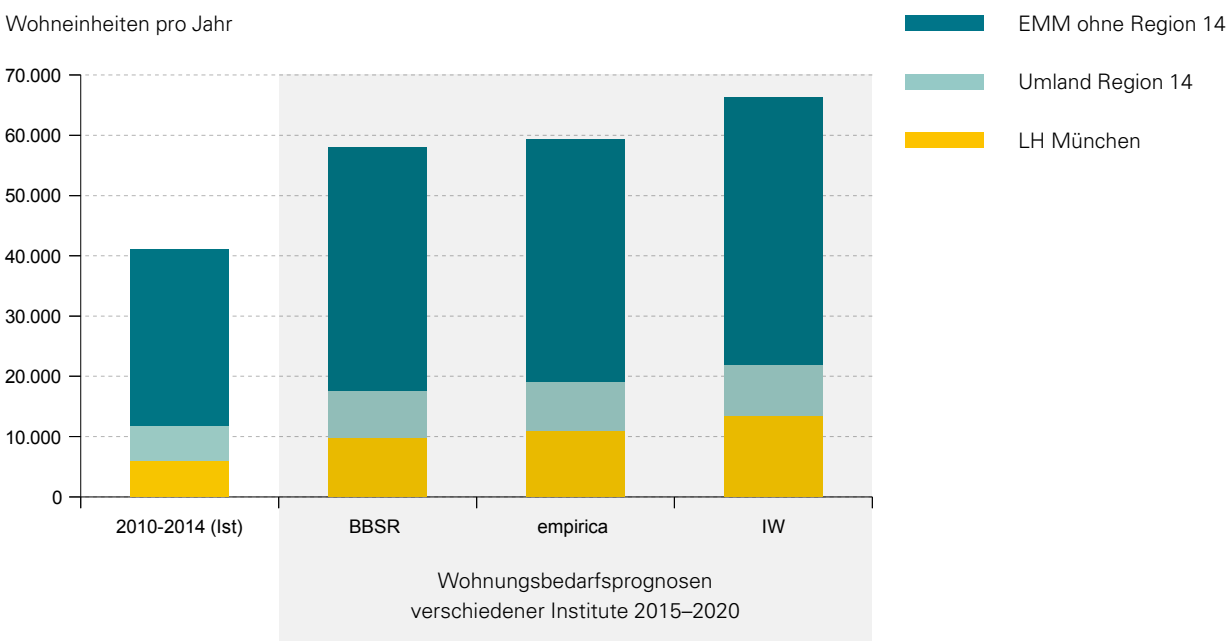
Aufgrund der oben dargestellten Entwicklungen reicht diese Erhöhung jedoch nicht aus, um den Bedarf an preiswertem Wohnraum zu decken.

Eine Reduzierung der registrierten Haushalte ist nur durch eine Erhöhung der Vermittlungen in dauerhaften Wohnraum möglich. Dies bedingt eine Erhöhung des Wohnungsangebotes und eine Erhöhung der Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau. Um die Zahl der registrierten Haushalte trotz der oben genannten außerordentlichen Entwicklungen konstant bei zirka

11.000 Haushalten zu halten, müsste der mittlere Jahresbedarf an geförderten Wohnungsbau bis 2024 rund 2.800 Wohneinheiten pro Jahr betragen.

Können keine ausreichenden Maßnahmen zur Erhöhung der Neubaufertigstellungen umgesetzt werden, ist ein weiterer Anstieg der registrierten Haushalte zu erwarten. Prognosen des Sozialreferats gehen dann von einem Anstieg auf bis zu 26.000 registrierte Haushalte im Jahr 2024 aus. Die Folgen wären steigende prekäre Wohnverhältnisse sowie steigende Wohnungslosenzahlen. Dies führt wiederum zu erhöhten Unterbringungskosten im Wohnungslosenbereich.

Abbildung 6: Wohnungsbedarf München, Region 14 und Europäische Metropolregion München (EMM) nach drei verschiedenen Quellen



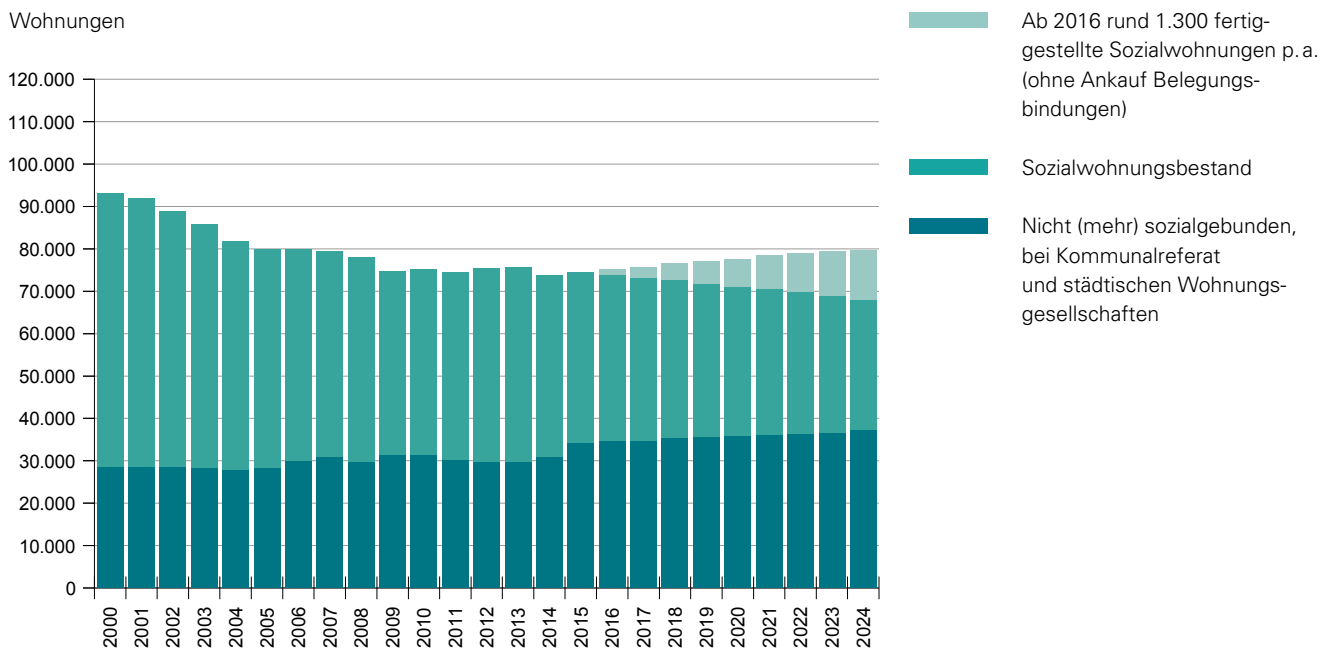
Quelle: Statistisches Amt, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Tabelle 1: Entwicklung der Bedarfe für den geförderten Wohnungsbau in München

	2011		2015		Prognose 2016
Wohnungsanträge pro Jahr	18.000	↗	22.801	↗	26.000
Registrierte Haushalte zum 31.12.	10.490	↗	11.534	↗	15.000
davon höchste Dringlichkeitsstufe	5.285	↗	7.847	↗	8.500
Wohnungsvergaben pro Jahr	3.062	→	3.180	→	3.000
Eingriffsreserve an Wohnungen	75.000	↘	74.426	↘	73.000
Wohnungsvermittlungen in den frei finanzierten Bereichen pro Jahr	1.100	↘	360	↘	200

Quelle: Sozialreferat

Abbildung 7: Eingriffsreserve in München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, Sozialreferat, Sozialwohnungsdatei 2015

3.1 Übergreifende Ziele

Die angespannte Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt macht den Erhalt von Mietverhältnissen und bestehendem Wohnraum, den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, den Neubau von Wohnungen sowie einen nachhaltigen Umgang mit Flächen zu den wesentlichen Herausforderungen.

In allen bisherigen Handlungsprogrammen „Wohnen in München“ wird die Schaffung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Wohnungsangebots, insbesondere für einkommensschwache Haushalte, unter Berücksichtigung differenzierter werdender Wohnungsnachfrage als wohnungspolitisches Hauptziel genannt. Darüber hinaus nimmt die Förderung und der Erhalt von stabilen Nachbarschaften eine bedeutende Rolle ein. An diesen Themen gilt es weiter zu arbeiten.

Die Versorgung mit Wohnraum ist eine Grundvoraussetzung für die soziale Teilhabe an der Stadtgesellschaft. Dazu

zählt zum einen die Versorgung mit angemessenem Wohnraum, zum anderen aber auch die Integration in das Wohnumfeld. Insbesondere den Haushalten, die sich am freien Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können, soll deshalb bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Besonders Haushalte mit geringem Einkommen sowie Haushalte mit Kindern, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose, Azubis und Studierende, Personen in Mangelberufen und sonstige hilfebedürftigen Personen sowie städtische Bedienstete müssen bei der Wohnraumversorgung unterstützt werden.

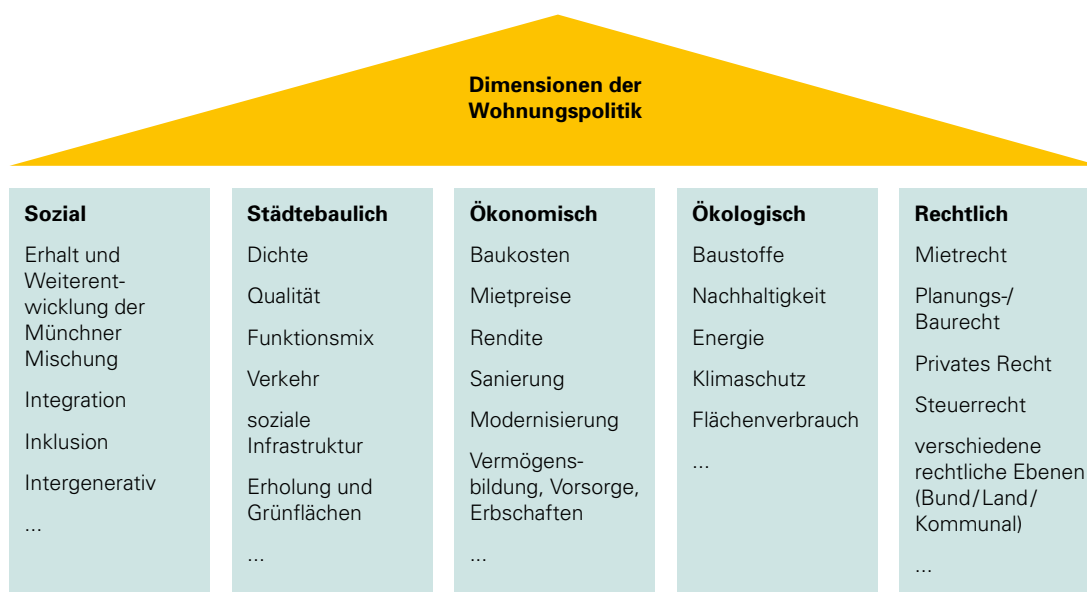
Neubauprojekte sollen in einem zeitgemäßen Standard errichtet werden, um zukünftigen Anforderungen möglichst gerecht zu werden. Dies betrifft einerseits nutzerorientierte Aspekte, zum Beispiel zeitgemäße, flexible und kompakte Grundrisse, die der differenzierter werdenden Wohnungsnachfrage, dem demographischen Wandel sowie unter-

schiedlichen Wohnformen und Anforderungen an Barrierefreiheit gerecht werden, andererseits eine energiesparende und trotzdem bezahlbare Bauweise als Strategie zur Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Ein wichtiges Ziel bleibt der Erhalt der Münchner Mischung, das heißt einer breiten Streuung von Einkommensgruppen durch ein entsprechendes differenziertes Wohnungsangebot in allen Neubaugebieten. Der Neubau preisgünstiger Miet- und Eigentumsmaßnahmen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Baugeinschaften soll weiter forciert werden. Den städtischen Gesellschaften und Genossenschaften kommt eine wichtige Rolle bei der langfristigen Sicherung preisgünstiger Mietwohnungen zu.

Die Qualität des Münchner Wohnungsbaus hat deshalb einen umfassenden Ansatz, der alle strategischen Dimensionen der Wohnungspolitik (siehe Abbildung 8) umfasst.

Abbildung 8: Zieldimensionen der Münchner Wohnungspolitik



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

3.2 Einkommensgruppen

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ soll möglichst viele der genannten Zielgruppen erreichen und dabei das Kriterium der Einkommensorientierung als Maßstab der Bedürftigkeit trotzdem nicht außer Acht lassen. Die in den nachfolgenden Kapiteln im Detail beschriebenen Programme und Zielzahlen sollen eine bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Ressourcen (Flächen, Finanzen und Personal) sicherstellen.

Da eine Vielzahl von Haushalten in München auch jenseits der Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus erhebliche Schwierigkeiten hat, angemessenen Wohnraum zu finden, sollte auch diese Gruppe nicht vollständig vernachlässigt werden.

Dies ist im Sinne der Münchner Mischung, die mehr ist als die richtige Zusammensetzung nach Einkommen, sondern auch die Vielfalt an Haushalten, Lebensformen und anderen soziodemografischen Facetten umfasst. Abbildung 9 gibt einen Überblick, in welcher Art und Weise diese Zielstellung umgesetzt werden soll.

3.3 Zielgruppen

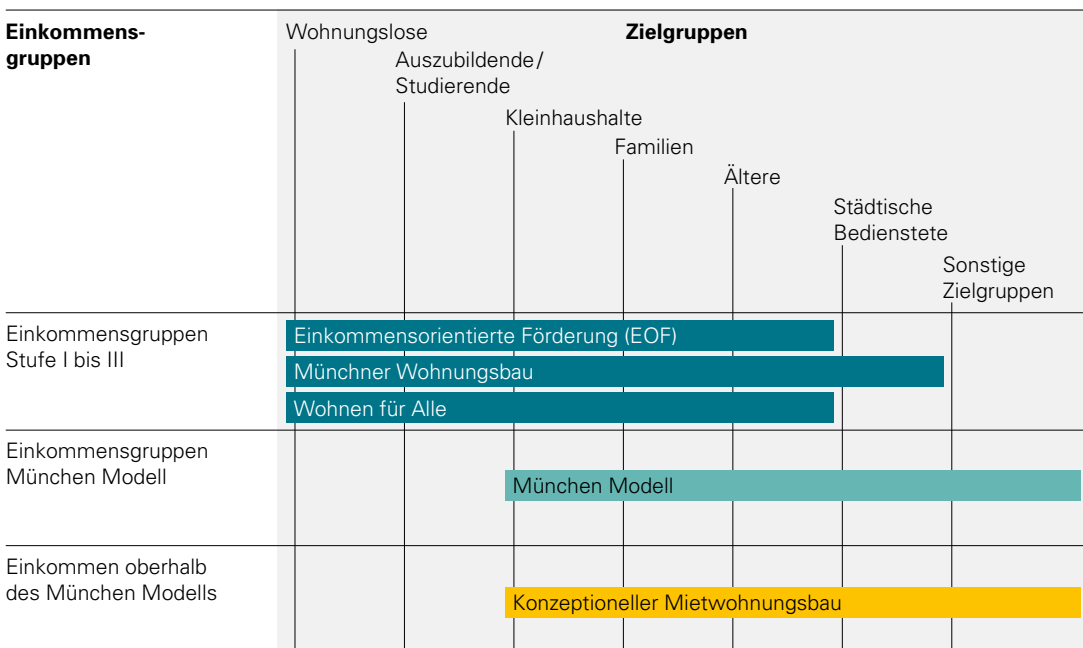
Neben dem Einkommen als zentralem Kriterium für die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen wird eine im Detail stärkere Zielgruppenorientierung der Münchner Wohnungsbauprogramme angestrebt.

Um diejenigen Zielgruppen zu erreichen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung wichtig sind, sollen die einzelnen Programmbausteine flexibel eingesetzt werden können, damit die Münchner Mischung in den Wohnquartieren dauerhaft erhalten bleibt.

Folgende Zielgruppen beziehungsweise Wohnformen sollen beispielhaft im Fokus des wohnungspolitischen Handlungsprogramms stehen:

- Familien beziehungsweise Haushalte mit Kindern
- Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen zum Beispiel für Junges Wohnen, Azubis und Studierende
- Wohnungslose Haushalte
- Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge
- Spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (zum Beispiel integrativ, intergenerativ, inklusiv)

Abbildung 9: Programmkulisse nach Einkommen und Zielgruppen



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Diese Haushalte haben tendenziell Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum in München zu versorgen. Die Abgrenzung der Zielgruppen soll nach Handlungsbedarf, Gruppengröße und sozialer Dringlichkeit erfolgen. Zu diesem Zweck wurde die Matrix in Abbildung 10 entwickelt. Sie kann hinsichtlich der Zielgruppen erweitert werden, und es können darin auch Prioritäten abgebildet werden.

Im Weiteren werden die Zielgruppen näher charakterisiert. In der Regel sind diese Zielgruppen auch in vielfältiger Weise bereits Gegenstand von Beschlüssen des Münchner Stadtrats gewesen.

Familien

Die Förderung von Kindern und Familien ist in München ein wichtiges politisches Ziel. Auch die große Zahl Zuziehender 20- bis 35-Jähriger (potenzielle Familiengründer) soll in der Stadt verbleiben, um einer Überalterung entgegen zu wirken und einer möglichst großen Vielfalt an Menschen ein Wohnen und Leben in München zu ermöglichen.

Die hohen Wohnkosten in München treffen Haushalte, in denen nicht alle Mitglieder zum Haushaltseinkommen beitragen können, in besonderer Weise. Deshalb bedarf es im Ballungsraum München besonderer Anstrengungen, um Familien bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum bereitstellen zu können, der ihren Bedürfnissen gerecht wird. Siehe hierzu Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 08187](#), „Wohnen in München V“, Kapitel 4.3.1, Beschlusspunkte 4 und 15 und Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 02891](#), Perspektive München, Leitlinie Kinder- und Familienpolitik.

Ältere Menschen, Menschen mit Pflegebedarf und Menschen mit Behinderung

Wo und wie wir im Alter leben werden, ist für die meisten eine wichtige Frage. Dabei steht der Wunsch, auch

im Falle von körperlichen Einschränkungen in der bisherigen Umgebung zu bleiben, im Vordergrund. Mehr Selbstbestimmung in der persönlichen Lebensplanung und einem Verbleib in der gewohnten Umgebung beziehungsweise Verbleib in der Wohnung sind wichtige Faktoren. Die Suche nach Wohn- und Versorgungsangeboten mit der Möglichkeit einer aktiven Lebensgestaltung, welche hilft, körperliche und geistige Kräfte möglichst lange zu erhalten, ist eine große Herausforderung. Der vorhandene Bestand an Wohnraum deckt die künftigen Bedürfnisse nicht ausreichend ab.

Siehe hierzu Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 08187](#), „Wohnen in München V“, Kapitel 4.3.2, Beschlussnummer 4 und 15; Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 07850](#), Neue Wege in der Wohnraumversorgung für unsere älteren Bürgerinnen und Bürger und Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 02696](#), Studie „Älter werden in München“.

Abbildung 10: Wohnungsbedarf nach Zielgruppen

	Miete	Wohndauer		Wohnungsgrößen				Sonstige	
	bezahlbar	kurz (<5 J.)	lang (>5 J.)	breiter Wohnungsmix	klein (<40 m ²)	mittel (40-80 m ²)	groß (>80 m ²)	Gemeinschaftsflächen	Wohnumfeld
Familien	○		○	○		○	○		○
Kleinhaushalte	○	○	○		○	○		○	○
Auszubildende/ Studierende	○	○			○			○	
Städtische Beschäftigte, insb. in Mangelberufen	○	○	○	○	○	○	○		○
Ältere/Behinderte/ Pflegebedürftige	○	○	○		○	○		○	○
Wohnungslose (Gesamtplan)	○	○		○	○	○	○	○	○

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22



**Beispiel Azubi-Wohnen,
Innsbrucker Ring**
Grafinger Straße,
Kreuzung Innsbrucker Ring

Pilotprojekt der GEWOFAG mit 91 Ein- und Zwei-Zimmer-Appartements für Auszubildende und 27 Wohnungen im Förderprogramm Kom/Pro B, einer Kinderkrippe mit sechs Gruppen sowie Räumlichkeiten für Supermarkt und Drogerie. Geplante Fertigstellung: Ende 2017

Quelle: GEWOFAG

Auszubildende und Studierende

Für den Ausbildungs- und Wirtschaftsstandort München ist es von großer Bedeutung, dass ausreichend qualifizierte Nachwuchskräfte ausgebildet werden, und die Stadt ein überregional attraktiver Ausbildungsstandort bleibt, nicht zuletzt, um dem immer wieder beklagten Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung bilden junge Erwachsene gleichsam ein Gegengewicht zur Überalterung der Gesellschaft mit all ihren Folgen und stellen die potenzielle Elterngeneration der Stadt dar. Die Zuständigkeit

für die Studentenwohnraumförderung liegt beim Freistaat Bayern. Da sich die Stadt auch ohne rechtliche Verpflichtung ihrer Verantwortung im Hinblick auf den Wissenschafts- und Hochschulstandort München bewusst ist, ist ihr an einer Ausweitung des Wohnungsangebots für Studierende gelegen.

Siehe hierzu Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 11131](#); Wohnungen für Auszubildende und Studierende, Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 10665](#), Perspektive München, Leitlinie „Stadt des Wissen“ und Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 02675](#), SEM Funkkaserne, Modell-Projekt Werksmietwohnungsbau.

Junge Erwachsene

Neben konkreten Angeboten für Auszubildende und Studierende besteht eine zunehmende Nachfrage von jungen Erwachsenen, die in normales Wohnen gebracht werden sollen. Zum Teil überschneiden sich hier die Zielgruppen. Diese eher heterogene Zielgruppe lässt sich im Wesentlichen nach folgenden Teilgruppen unterscheiden:

- Aus der Wohnungslosigkeit kommende junge Erwachsene ohne Schulabschluss oder Ausbildung,
- Einheimische junge Erwachsene nach mehrjähriger Betreuung in einer Einrichtung,
- Junge Flüchtlinge, die nur noch geringe Unterstützung brauchen, sowie junge Flüchtlinge aus Gemeinschaftsunterkünften.

Insgesamt beläuft sich der Bedarf laut Sozialreferat auf rund 1.000 Personen jährlich für rund 3 Jahre. Es werden vor allem kleine Wohnformen benötigt und es geht vorrangig um die Schaffung von einfachem Wohnraum. Hier gibt es auch fließende Übergänge zum „Gesamtplan III“ des Sozialreferats. Neben den Wohnheimplätzen ist auch die Unterbringung in Wohnungen (EOF) ins Auge zu fassen. Hier sind insbesondere kleinere Wohnungen notwendig, die in bei der Ausgestaltung des Wohnungsschlüssels zu berücksichtigen sind (siehe Kapitel 6.2, Seite 64). Siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05662](#), Neue Förderkategorie im Wohnungsbau (Klein-Wohnungen).

Städtische Bedienstete / Berufe der Daseinsfürsorge und Beschäftigte der freien Wohlfahrtspflege

Der Wettbewerb um geeignete und qualifizierte Arbeitskräfte mit der Wirtschaft und auch anderen öffentlichen Arbeitgebern nimmt spürbar zu. Das hohe Mietpreisniveau und die angespannte Wohnraumsituation im Ballungsraum München stellen erschwerende Faktoren sowohl für die Personalgewinnung als auch für den Personalerhalt dar. Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in München ist ein entscheidender Faktor, um als Arbeitgeberin attraktiv zu sein. Ziel ist es, zwischen 2015 und 2025 1.700 Wohneinheiten für städtische Bedienstete zu schaffen. Im Hinblick auf die Wohnungsfürsorge für städtische Dienstkräfte und Mangelberufe sind daher neue Lösungsansätze gefragt. Besonders im Erziehungsdienst und Pflegedienst – der größten Teilen von Trägern der Wohlfahrtspflege betrieben wird – ist dies dringend erforderlich. Aufgrund des prognostizierten Fachkräftemangels wird erwartet, dass zukünftig weitere Berufsfelder hinzukommen. Siehe Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 13430](#), Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern, Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03436](#), SEM Funkkaserne, Studenten- und Auszubildendenwohnen und [IHK-Studie](#) zum Fachkräftemangel „Wachstumsdruck erfolgreich managen“, Beschluss zur „Städtischen Wohnungsfürsorge“ Nr. [14-20/V 03569](#) vom 29.07.2015; Beschluss zur „Städtische Wohnungsfürsorge; Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der Wohnungsfürsorge für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ Nr. [14-20/V 06183](#) vom 20.07.2016.

Wohnungslose

Das Thema Wohnungslosigkeit ist in München in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung, weil die Zahl der Vormerkungen für geförderte Wohnungen in diesen Phasen deutlich ansteigt und die Chancen der Vermittlung Wohnungsloser somit sinken. Neben der Verdrängung von einkommensschwachen

Haushalten aus ihren Wohnungen gibt es eine zunehmende Problematik durch Haushalte in München, die nicht in der Lage sind, sich selber mit Wohnraum zu versorgen. Das Thema wird schwerpunktmäßig im Rahmen des Gesamtplans des Sozialreferats als eigenständiges Handlungskonzept umgesetzt. Zu den Wohnungslosen gehören auch anerkannte Flüchtlinge, die noch in Gemeinschaftsunterkünften wohnen.

Geringverdienende Kleinhaushalte

In München gibt es ein zu geringes Angebot an kleinen, kompakten und zugleich kostengünstigen Wohnungen. Durch reduzierte Wohnflächen und abgesenkte Ausbaustandards könnten daher mehr bezahlbare Wohnungen entstehen. Einkommensschwache Haushalte, junge Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Niedriglohnbereich, aber auch Alleinstehende und junge Paare haben es auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt schwer. Hier gibt es ebenfalls Überschneidungen mit anderen genannten Zielgruppen. Lösungsansätze könnten kompakte Einzimmerwohnungen sein, die auch unter den Begriffen Mikroappartements und Smart Wohnungen diskutiert werden. Diese Wohnform ist wie bereits oben ausgeführt bei der Ausgestaltung des Wohnungsschlüssels zu berücksichtigen (siehe Kapitel 6.2, Seite 64), siehe hierzu Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 00958](#), Smart-Wohnungen.

3.4 Anpassung der Einkommensgrenzen im München Modell

Der Anteil der Förderberechtigten ist seit Jahren zurückgegangen (siehe Abbildung 11). Ursache dafür sind die Steigerungen der nominalen Löhne und Gehälter, die angesichts der gestiegenen Lebenshaltungskosten jedoch nichts an der Förderwürdigkeit vieler Haushalte geändert hat. Als Reaktion auf diese Entwicklung wurden bereits in „Wohnen in München V“ die Einkommensgrenzen der Zielgruppen erweitert. Es wurde nach der Systematik der bayerischen Wohnbauförderung eine neue Stufe eingeführt.

Seit 2011 ist es zu weiteren Steigerung der Einkommen um rund 15 Prozent gekommen, die Einkommensstufen der staatlichen Wohnraumförderung (Stufen I mit III) blieben aber unverändert. Deshalb soll die in „Wohnen in München V“ aus der Systematik der staatlichen Wohnraumförderung weiterentwickelte Einkommensgrenze

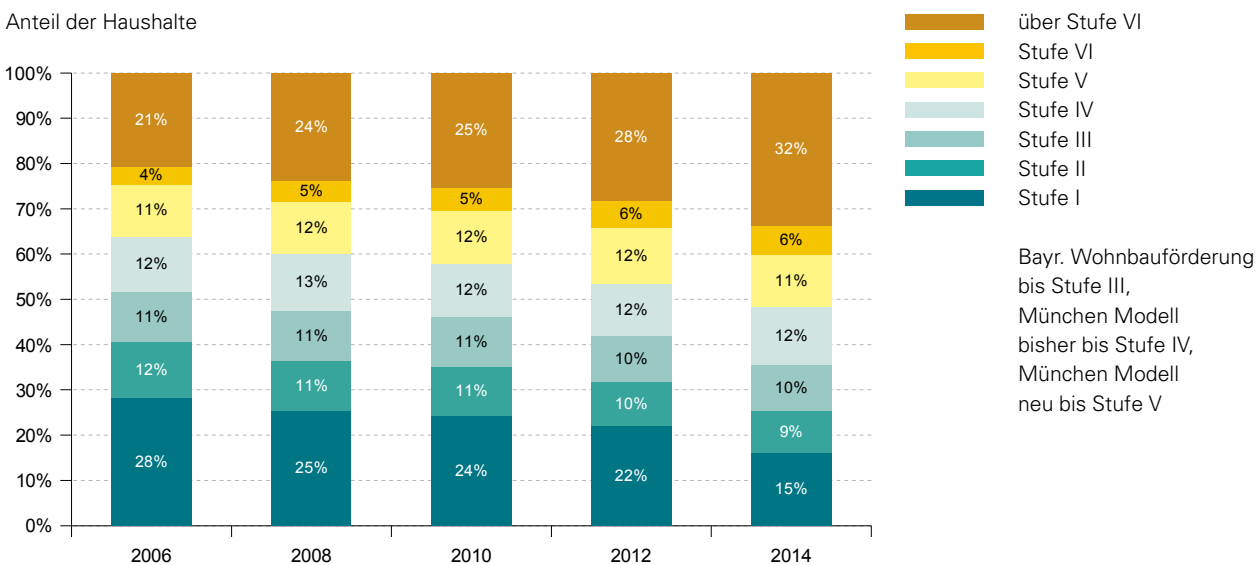
für das München Modell der aktuellen Entwicklung angepasst werden. Die neuen Einkommensgrenzen sind mit Beispielen der Tabelle 2 zu entnehmen. Mit dieser Anpassung wird sicher gestellt, dass entsprechend der langjährigen Zielstellung wieder 50–60 Prozent der Münchner Haushalte von den Einkommen her förderberechtigt sind. Die neue Einkommensgrenze im München Modell entspricht der Stufe V in Abbildung 11.

Die Notwendigkeit für eine Anhebung der Einkommensgrenzen wird daran deutlich, dass zum Beispiel ein/e (alleinstehende) Erzieher/-in bereits über der gegenwärtigen Einkommensgrenze für das München Modell verdient. Die Tabellen machen allerdings auch deutlich, dass ein förderwürdiger 4-Personen-Haushalte nun bis zu rund 93.000 Euro brutto jährlich verdienen darf. Angesichts der Wohn- und Lebenshaltungskosten ist es in München allerdings auch für diese Haushalte schwer, angemessenen Wohnraum zu finden.

Die Einkommensgrenzen für das München Modell werden wie folgt fortgeschrieben: Sie erhöhen sich für einen 1-Personen-Haushalt von 22.800 Euro auf 26.400 Euro im Jahr und für einen 2-Personen-Haushalt von 34.200 Euro auf 39.600 Euro im Jahr. Für jede weitere Person werden anstatt bisher 7.700 Euro zukünftig 8.900 Euro zugeschlagen. Für jedes Kind unter 18 Jahren wird der Zuschlag von 1.250 Euro auf 1.500 Euro erhöht. Die genannten Grenzen beziehen sich auf die Einkommensdefinition der bayerischen Wohnbauförderung.

Für Haushalte, die über den Einkommensgrenzen liegen, wurde vom Stadtrat am 24.07.2013 (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 12582](#)) der Konzeptionelle Mietwohnungsbau eingeführt. Dieser preisgedämpfte Wohnungsbau soll ein Angebot an Mietwohnungen schaffen, das sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert (siehe Kapitel 4.9, Seite 40).

Abbildung 11: Verteilung der Haushaltseinkommen in München auf Einkommensstufen des BayWoFG (und weiterer fiktive Stufen IV und mehr) auf Basis des Mikrozensus



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mikrozensus; Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22, eigene Berechnungen

Tabelle 2: Anpassung der Einkommensgrenzen im München Modell (in Anlehnung an das BayWoFG)

	Einkommensgrenze		
	Freistaat	München	
	Bayr. Wohnungsbau- förderung	München Modell bisher	München Modell neu
Haushaltsgröße	Euro	Euro	Euro
1-Personen-Haushalt	19.000	22.800	26.400
2-Personen-Haushalt	29.000	34.200	39.600
Zuzügl. für jede weitere Person	6.500	7.700	8.900
Für jedes Kind zuzüglich	1.000	1.250	1.500
Bruttoeinkommen	Euro	Euro	Euro
1-Personen-Haushalt	28.100	33.500	38.600
2-Personen-Haushalt	42.300	49.800	57.500
3-Personen davon 1 Kind	58.100	69.700	79.500
4-Personen davon 2 Kinder	73.800	82.500	94.300
Nettoeinkommen	Euro	Euro	Euro
1-Personen-Haushalt	18.400	21.200	23.800
2-Personen-Haushalt	29.000	33.500	38.000
3-Personen davon 1 Kind	38.500	45.600	51.950
4-Personen davon 2 Kinder	48.400	54.000	61.300

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22, HA III, eigene Berechnungen

4

Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau in Stadt und Region

Der Wohnungsmarkt Münchens endet nicht an der Stadtgrenze, sondern umfasst mindestens die Planungsregion München. Die Wandermotivuntersuchung für die Landeshauptstadt München aus dem Jahr 2011 legt nahe, den räumlichen Umgriff der Betrachtung bis auf die Metropolregion zu erweitern. Nachfolgend werden diese verschiedenen räumlichen Ebenen unter Wohnungsmarktaspekten kurz dargestellt. Für die Landeshauptstadt München werden dann die Themen Grundstücksvergabe, insbesondere Konzeptausreibungen und die Erbaurechtsvergabe, und der konzeptionelle Mietwohnungsbau vertieft dargestellt.

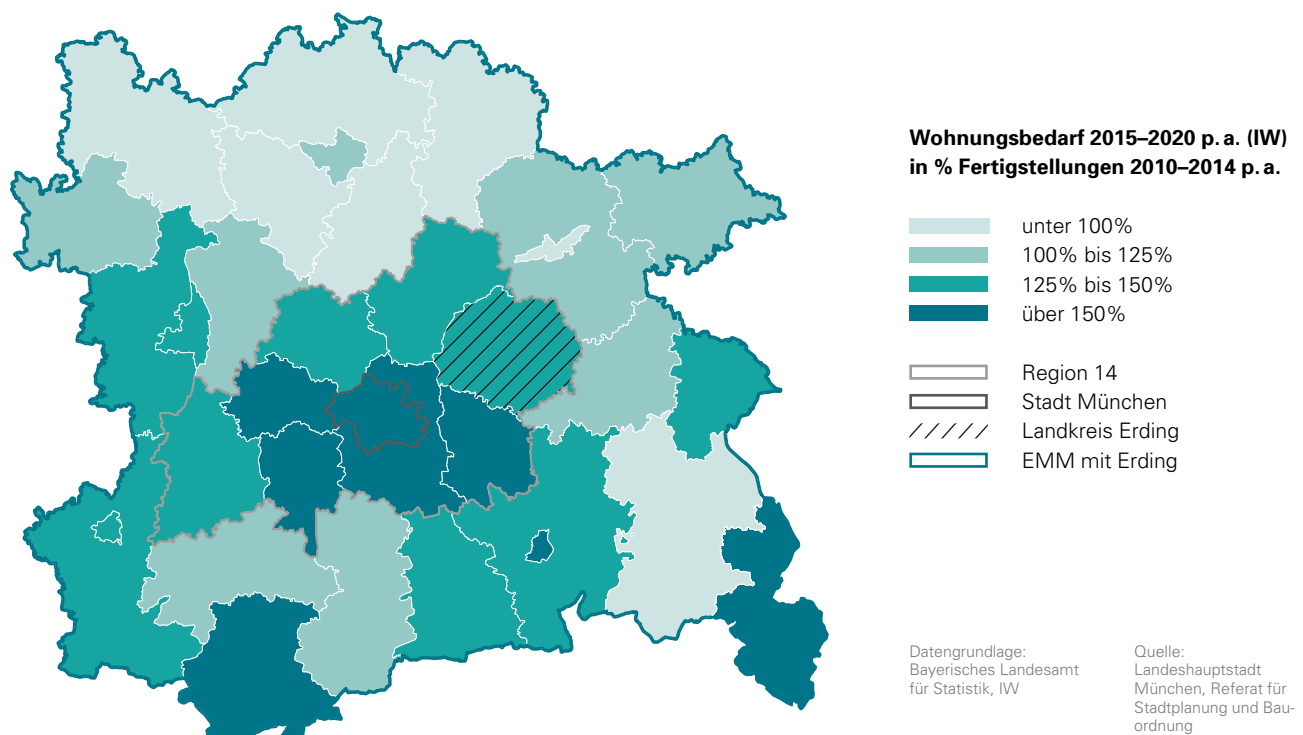
4.1 Metropolregion München

Die Grenzen des Wohnungsmarkts zwischen Stadt und Umland sind fließend, und die Nachfrage der Mieter/-innen und Käufer/-innen geht in beide Richtungen über die Stadtgrenze hinweg. Dementsprechend ist eine Verbesserung der Wohnraumversorgung auf Dauer nur in Kooperation möglich. Dies wird besonders deutlich, wenn man sich die Bedarfslage in der Region München beziehungsweise der Europäischen Metropolregion München (EMM) vergegenwärtigt. Hierzu liegt auch der Wohnungsbauatlas für München und Region vor (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05936](#), Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, 27.04.2016), in dem unter anderem der Wohnungsbaubedarf laut Institut der deutschen Wirtschaft (IW) für die EMM und ihre Teilräume dargestellt wird.

Die Abbildung 6, Seite 20 bringt zum Ausdruck, dass die Baufertigstellungen in der Landeshauptstadt München wie auch im Umland noch gesteigert werden müssen. Ansonsten ist über einen längeren Zeitraum mit einem erheblichen Wohnraummangel zu rechnen. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) geht in seinen Abschätzungen für die Planungsregion 14 (München) von einem jährlichen Neubaubedarf von 20.000 Wohneinheiten aus. Dies entspricht auch etwa der Einschätzung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

Entsprechend der hohen Nachfrage haben sich auch die Preise in München und im Umland entwickelt. Wie das Wohnungsmarktbarometer der Landeshauptstadt München zeigt, ist dies ein stetiger Prozess, der die gesamte Region München umfasst.

Abbildung 12: Wohnungsbaubedarf in der Metropolregion München 2015–2020 auf der Basis der Fertigstellungen 2010–2014



4.2 Mehr Wohnungsbau in der Region München

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat in einer Studie eine Abschätzung der Wohnungsbaupotenziale für die Region München mit Schwerpunkt auf das Umland vorgelegt, die dem Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes München (RPV) in seiner 234. Sitzung am 16.12.2014 vorgestellt wurden. Die Analyse geht von einem Potenzial von 220.000 Wohneinheiten in der Region 14 aus. Davon werden rund 100.000 Wohneinheiten auf Flächen der Landeshauptstadt München angenommen, diese wiederum zu 50 Prozent auf unbeplanten Flächen nach § 34 BauGB. Diese Einschätzung ist eine Überschlagsbetrachtung, die demnächst aktualisiert werden soll. Sie deckt sich zudem nicht mit den Einschätzungen der Landeshauptstadt München zu den Wohnungsbaupotenzialen (siehe Kapitel 4.3, Seite 33), die deutlich niedriger gesehen werden (maximal 61.000 Wohneinheiten langfristig). Sie zeigt aber, dass der Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren besser gedeckt werden könnte, sofern es besser gelingt, die Potenzialflächen zu aktivieren.

Die Aktivierung der Potenziale von 120.000 Wohneinheiten im Umland ist sowohl von der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer/-innen abhängig als auch von der Planung durch die Kommunen.

Die Verbesserung der Wohnraumversorgung in München und der Region sollte daher durch die Vereinbarung gemeinsamer Strategien zur Intensivierung des Wohnungsbaus in allen Teilen der Region aktiv betrieben werden. Hier kann auch auf den Beschluss des Münchner Stadtrats im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung „Regionale Kooperation fördern II“ verwiesen werden (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 06894](#)). Dort werden konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Situation vorgeschlagen.

Regionale Wohnungsbaukonferenzen 2015 und 2016

Im Rahmen der zwei regionalen Wohnungsbaukonferenzen 2015 und 2016 des von Herrn Oberbürgermeister Reiter initiierten Bündnisses für Wohnungsbau und Infrastruktur wurde die Zusammenarbeit zu diesen Handlungsfeldern intensiviert und konkrete Projekte zur Umsetzung vereinbart. Eingeladen waren zu den Diskussionsrunden im Alten Rathaus Expertinnen und Experten aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft.

In der Wohnungsbaukonferenz 2016, die die Fragen „Was kann die Region leisten? Ist mehr interkommunale Kooperation möglich? Was braucht die Region?“ behandelte, wurden am Beispiel konkreter Bauprojekte die Chancen und Möglichkeiten erörtert, wie in der Metropolregion München mehr, aber auch auf schnellere und kostengünstigere Weise bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Auf der Konferenz wurden unter anderen folgende Aspekte und Vorschläge vorgebracht:

- Die derzeit auf Bundesebene erarbeitete Novelle des Baugesetzbuches mit Erleichterungen für den Wohnungsbau wird als sehr dringlich angesehen und sollte von den Vertreterinnen und Vertretern der Region München als gemeinsame Position bei der Bundespolitik eingefordert werden;
- Ein erweitertes Vorkaufsrecht für die Kommunen müsse in Betracht gezogen und ebenfalls gemeinsam bundespolitisch eingefordert werden;
- Die Handlungsfähigkeit bei der Daseinsvorsorge – insbesondere des Wohnungsbaus – erfordert die Beschleunigung und Flexibilisierung der europäischen Vorgaben, vor allem eine Lockerung der Beihilfe- und Vergaberegulungen für die Kommunen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die ebenfalls aktiv bei der Bundes- und Europapolitik eingefordert werden sollte;

- Eine deutliche Steigerung des Werkwohnungsbaus ist erforderlich, um den arbeitsplatzbasierten Zuzug angemessen zu begleiten;
- Vorgeschlagen wurde, die stärkere Koppelung von Arbeitsplatzansiedlungen mit entstehenden Wohn- und Infrastrukturbedarfen vorzugeben und einzufordern. Hierzu könnten als Instrumente ein gemeinsames Flächenmanagement, ein Umlagefonds oder regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzepte eingesetzt werden, um besonders geeignete Flächen zu aktivieren und einen Ausgleich zwischen den einzelnen Kommunen sowie Synergieeffekte zu schaffen.

Deutlich ist, dass gerade die begrenzte Flächenverfügbarkeit in den Kommunen unter der Maßgabe einer nachhaltigen Entwicklung eine große Herausforderung darstellt. Für eine qualitätsvolle Entwicklung der Metropolregion München bedarf es integrierter Konzepte und Planungen mit entsprechender Ausstattung der sozialen Infrastruktur, aber auch der notwendigen Verkehrsanbindung sowie Freiraumausstattung. Hier gilt es, gemeinsam und über die kommunalen Grenzen hinweg, Lösungen zu finden und von Bund und Land einzufordern, die bereits angebotenen Instrumente und Maßnahmen für bezahlbaren Wohnungsbau noch wirksamer auszubauen.

Um in der Region die entsprechenden Wohnungsbauflächen mit besonderem Potenzial für integrierte Lösungen zu ermitteln, sollten die entsprechenden Untersuchungen gemeinsam mit dem PV definiert und vereinbart werden sowie im RPV entsprechende Beschlüsse angestrebt werden. Im Rahmen der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans können entsprechende Inhalte eingebracht werden.

Auch die Einbindung der Öffentlichkeit und die Partizipation der Bürgerinnen und Bürger werden als wichtiger Baustein für die Akzeptanz der Projekte erachtet. Hierzu wurden in den Wohnungsbaukonferenzen folgende Vorschläge erörtert:

- Die Region München (und darüber hinaus die gesamte Metropolregion München) sollte sich noch intensiver als gemeinsamer Handlungsraum und aktive Kooperationsgemeinschaft öffentlich präsentieren. Hierzu könnte als „gemeinsames Narrativ“ zum Beispiel eine regionale Bauausstellung analog der IBA beitragen.
- Die Regionalen Wohnungsbaukonferenzen sollten als Format fortgeführt werden, um die Ergebnisse bereits begonnener oder umgesetzter Projekte vorzustellen und weitere zu vereinbaren. Um das Engagement der gesamten Region abzubilden, könnten die Wohnungsbaukonferenzen auch außerhalb der Landeshauptstadt stattfinden.

Die Dokumentation der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2016 ist unter www.muenchen.de/wohnungsbaukonferenz abrufbar.

Die vorhandenen Kooperationen sowie die interkommunalen Projekte sollen weiter voran getrieben werden. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer begrüßten den Vorschlag der Stadtbaurätin, sich hierzu nicht nur bei der nächsten Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2017 wieder zu treffen, sondern auch in der Zwischenzeit für die gemeinsamen Projekte öffentlich, in den Medien und in der Bevölkerung zu werben.

Zu den entsprechenden Veranstaltungs- und Kooperationsformaten, die die Landeshauptstadt München mit den Partnerinnen und Partnern in der Region durchführen sollte, insbesondere deren finanziellen und sonstigen Ausstattungsbedarfen, der Stadtrat wurde mit der oben genannten gesonderten Beschlussvorlage „Regionale Kooperationen fördern II“ im Herbst 2016 befasst (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 06894](#)).

4.3 Wohnungsbaupotenziale in der Landeshauptstadt München

Im Rahmen des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung wurden zuletzt mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 20.07.2016 (Perspektive München, Langfristige Siedlungsentwicklung, Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 06054](#)) aktuelle Schätzungen zu mittel- und langfristigen Wohnungsbaupotenzialen für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Als Basis für die Schätzung der mittelfristigen Potenziale wurden vorrangig die Eckdaten von Bebauungsplänen herangezogen, die sich entweder im Verfahren befinden, oder aufgrund hoher Priorität aktuell in Vorbereitung sind. Zur Umsetzung der mittelfristigen Potenziale wird von einem Zeitraum von rund fünf Jahren ausgegangen.

Zur Schätzung der langfristigen Potenziale wurden die mittelfristigen Daten, um die Ergebnisse aus einer stadtweiten Durchsicht unter Berücksichtigung noch vorhandener Potenziale im Flächennutzungsplan, um weitere mögliche Potenzialflächen ergänzt. Auf den Zeitpunkt der Umsetzung der langfristigen Potenziale kann seitens der Landeshauptstadt München lediglich auf geeigneten stadteigenen Grundstücken Einfluss genommen werden. Konkrete Zeitangaben zur Umsetzung der Potenziale können daher an dieser Stelle nicht erfolgen. Insgesamt kommen die Schätzungen auf ein Gesamtpotenzial von derzeit rund 61.200 Wohneinheiten. Mittelfristig (Baurechtschaffung in den nächsten 5 Jahren, siehe Abbildung 14, Seite 36) steht dabei ein Potenzial in einer Größenordnung von rund 22.800 Wohneinheiten, langfristig zusätzlich von rund 38.400 Wohneinheiten zur Verfügung. Diese Zahlen enthalten im Unterschied zu früheren Potenzialabschätzungen in „Wohnen in München“ auch Flächen in unbeantragten Bereichen nach § 34 BauGB.

Insgesamt lassen sich aufgrund der durchgeführten Untersuchungen folgende Schwerpunkte festgestellter Wohnungsbaupotenziale identifizieren:

— Wohnungsbaupotenziale durch Nachverdichtung

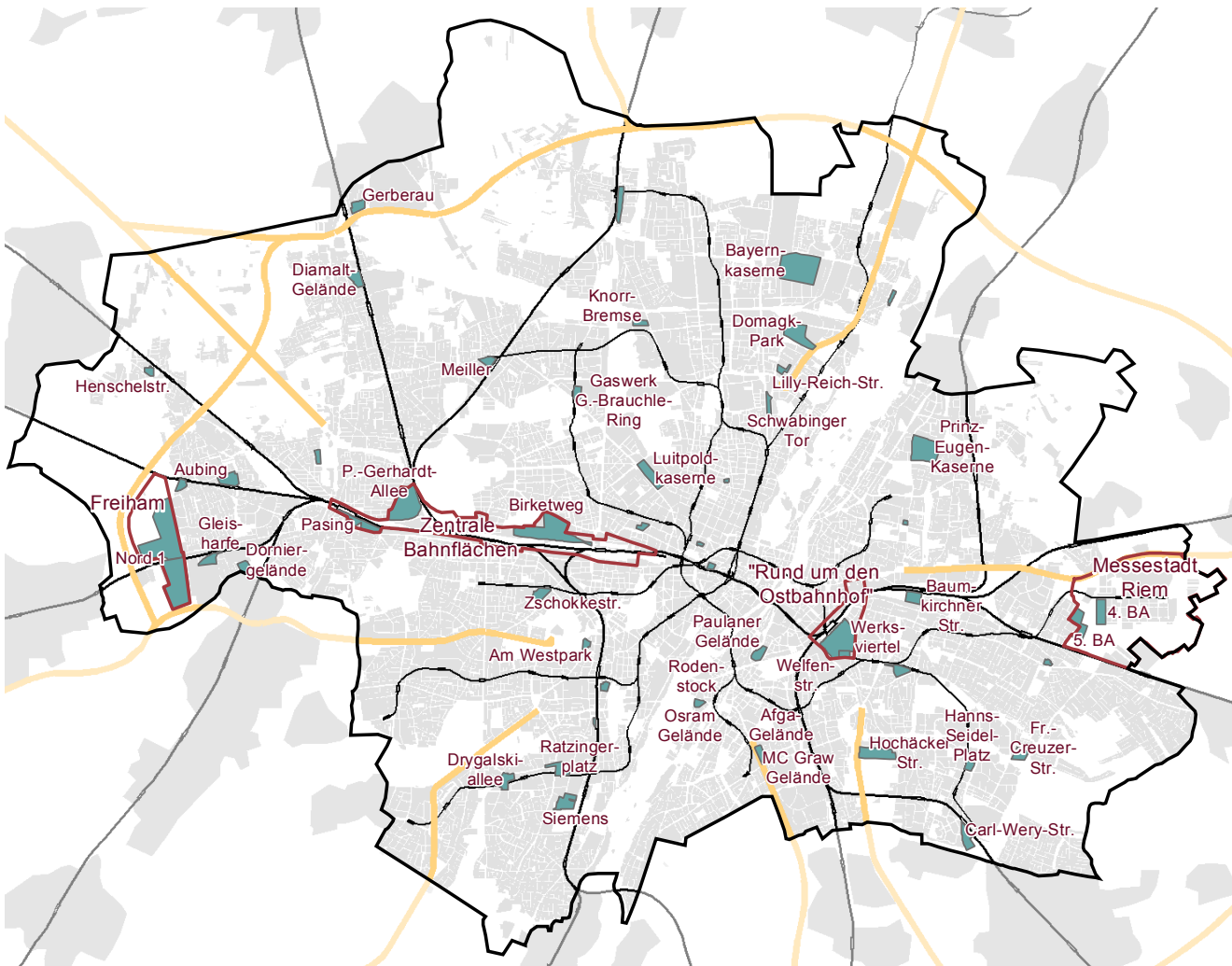
Hierbei wurden Wohnbausiedlungen einheitlicher Prägung untersucht, die im Zeitraum bis 1989 errichtet worden sind, die nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen und die sich in einheitlichem Eigentum befinden. Die laufenden Untersuchungen und Beobachtungen haben gezeigt, dass gerade diese Siedlungsbereiche die größten Verdichtungspotenziale durch Aufstockung und Ergänzung bereits bestehender Gebäude sowie Ausschöpfung von vorhandenem Baurecht bezüglich der Schaffung von Wohnraum bergen. Angesichts des großen Nachfrageüberhangs auf dem Wohnungsmarkt ist in diesen Bereichen auch ein reger Verdichtungsprozess zu verzeichnen.

Vor allem bei den Untersuchungen zur Ermittlung möglicher Wohnungsbaupotenziale durch Nachverdichtung zeichnet sich ab, dass gerade die Versorgung mit sozialer Infrastruktur, hier insbesondere der Schulversorgung, die Komplexität des Entwicklungsprozesses erhöht. Dies beruht einerseits auf den bereits ausgeschöpften Kapazitäten bestehender Schulstandorte, andererseits auf den oftmals nur mehr eingeschränkt verfügbaren Flächen für den Neubau entsprechender Einrichtungen. Ähnliches gilt auch für die erforderliche Freiraumversorgung bei einer Nachverdichtung der Gebiete.

— Wohnungsbaupotenziale durch Umstrukturierung und Umwandlung von Gewerbegebieten in Mischgebiete / Wohngebiete

Diese Potenziale ergeben sich vorrangig durch die bauliche Verwertung verbliebener Kasernenflächen (zum Beispiel Bayernkaserne), sowie die Umstrukturierung beziehungsweise Umwandlung von Gewerbegebieten, die nicht mehr der reinen Gewerbenutzung dienen und teilweise oder komplett zu Wohngebieten werden (zum Beispiel Paul-Gerhardt-Allee, Werksviertel am Ostbahnhof).

Abbildung 13: Große Wohnungsbauprojekte München



- Große Entwicklungsflächen
- Schwerpunkt Wohnen
- Bebaute Flächen
- Stadtgrenze
- Autobahn
- S-Bahn mit Haltepunkten
- U-Bahn mit Haltepunkten

Datengrundlage:
PLAN HA I/4
Fachliche und grafische
Bearbeitung:
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung HA I/4,
HA I/22
Stand: 2015

— Wohnbaupotenziale durch Neuentwicklung

Neuentwicklungen ergeben sich aus Vorhaben auf Flächen, die zuvor noch keiner baulichen Nutzung unterlagen, wie landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grün- oder Sportflächen. Aktuelle Beispiele hierfür sind die Entwicklung des neuen Stadtteils Freiham oder die geplante Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Münchner Nordosten. Die Planungsvarianten für den Münchner Nordosten werden voraussichtlich Potenziale ergeben, die die bisherigen Abschätzungen auf Basis des Flächennutzungsplanes deutlich übertreffen, so dass sich das geschätzte Gesamtpotenzial weiter erhöhen kann.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist seit dem Start des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung als Folge der Sensibilisierung aller Beteiligten und der Flächenknappheit für den (geförderten) Wohnungsbau eine eindeutige Entwicklung hin zu höheren Baudichten zu verzeichnen. Dies lässt sich im Vergleich der ursprünglich geplanten Ausgangsdichten zu den schließlich realisierten Dichten kürzlich in Kraft getretener beziehungsweise sich noch in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne verfolgen.

Bei allen drei genannten Potenzial-Schwerpunkten ist tendenziell eine zunehmende Erschwernis bei der Baurechtschaffung beziehungsweise der Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren erkennbar. Dies liegt beispielsweise in schwierigen Voraussetzungen zur Herstellung der Verkehrs- oder sozialen Infrastruktur, in der Bewältigung des Immissionsschutzes oder insbesondere in den Fällen der Nachverdichtung/Umstrukturierung auch in einer mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Auch zeichnet sich ab, dass – außer bei den Entwicklungen in Freiham und dem Münchner Nordosten – zukünftig keine großen Entwicklungsbereiche,

sondern nur mehr viele kleinteilige Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen werden. Die Kleinteiligkeit dieser Entwicklungsbereiche mit der Vielzahl der daraus erwachsenden Verfahren zur Baurechtschaffung wird absehbar einen erhöhten Arbeits- und Zeitaufwand nach sich ziehen.

In diesem Kontext sind die Analysen der Fertigstellungen in den Gebieten nach § 34 BauGB einzuordnen. Im Bereich des § 34 BauGB sind in den Jahren von 2000 bis 2010 knapp 3.000 Wohneinheiten pro Jahr erstellt worden. In den letzten Jahren konnten diese Werte deutlich gesteigert werden, von 2013 bis 2015 wurden jeweils zwischen 3.500 und 4.000 Wohnungen pro Jahr im Bereich des § 34 BauGB fertiggestellt. Trotz der angespannten Lage am Wohnungsmarkt kann nur noch von einer geringen weiteren Steigerung dieser Flächenaktivierung ausgegangen werden kann.

Die in Abbildung 14 aufgezeigten mittelfristigen Potenziale (bis 5 Jahre) enthalten sowohl die Baurechtschaffung in diesem Zeitraum als auch einen Teil der möglichen Wohnungspotenziale im unbeplanten Bereich nach § 34 BauGB (rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr). Bei Letzteren ist nach aktueller Einschätzung noch nicht zuordenbar, ob hier Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden müssen oder eine Genehmigung im Rahmen des § 34 BauGB erfolgt.

Die Baurechtschaffung und die Nutzung von bereits vorhandenem Baurecht (auf beplanten und unbeplanten Flächen) ist ein kontinuierlicher Prozess, der zeitlich versetzt vor dem konkreten Wohnungsbau läuft, so dass die Fertigstellungen zeitlich später erfolgen. Für den Geltungszeitraum von „Wohnen in München VI“ beträgt das geschätzte Gesamtpotenzial für die Neuschaffung von Baurecht knapp 4.000 Wohneinheiten jährlich. Diese Potenziale liegen allerdings in erheblichem Umfang nicht in der Steuerungskompetenz der Landeshauptstadt München. Um das ambitionierte Ziel einer Baurechtschaffung für 4.500 Wohnungen im mehrjährigen Mittel zu erreichen, muss zeitlich alles optimal laufen und es sollten noch zusätzliche Potenziale aktiviert werden.

Spannungsfeld zwischen Wohnungsbau und Umweltschutz

Die Verwirklichung der in „Wohnen in München VI“ dargestellten Zielzahlen im Wohnungsbau und die dafür erforderliche Bereitstellung geeigneter Flächen stellt für die Stadtplanung – und damit auch für die Umweltpolitik – eine große Herausforderung dar.

Da in München das Reservoir an geeigneten Flächen beschränkt ist, ist es unvermeidlich, dass es zu Konflikten mit den umweltpolitischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt München kommt. Die in den städtischen Leitlinien sowie in Gesetzen formulierten Ziele bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zur Versiegelung und zur Biodiversität sind schon unter den derzeitigen Flächenentwicklungen kaum einzulösen. Dieses wird unter der Maßgabe der erhöhten Zielwerte für den Wohnungsbau zukünftig in noch geringerem Maße möglich sein.

Insofern fordert das Referat für Gesundheit und Umwelt, dass bei der Entwicklung dieser Flächen im Höchstmaß auf die Einhaltung umweltbezogener Standards geachtet wird. Neben den Kriterien bezüglich der Freiflächenhaltung und -gestaltung, der Grünausstattung und der Biodiversität sind dies insbesondere auch die Anforderungen, die aus der Anforderung zur Anpassung an den Klimawandel resultieren. Klimaanpassungsmaßnahmen sind schon in der frühen Planung von Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Hinzu kommt, dass die vermehrt zum Tragen kommenden Nutzungskonflikte einen höheren Aufwand im Bereich der Lärmvorsorge erfordern.

Weiterhin müssen die gesetzten Ziele zum Klimaschutz und zum Energieverbrauch Grundlage des zukünftigen Wohnungsbau bleiben. Um die von der Landeshauptstadt München selbstgesteckten Ziele für 2030 zu erreichen (Reduzierung der Pro-Kopf-CO₂-Emissionen um 50 Prozent gegenüber dem Bezugsjahr 1990, siehe auch Beschlussvorlage zum Klimaschutzprogramm 2015 im „Integrierten Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM)“, Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 01751](#) vom 20.11.2014) sollten bereits

heute bei der Errichtung von Neubauten hohe Effizienzstandards berücksichtigt werden, auch vor dem Hintergrund der Erfüllung der europäischen Gebäude Richtlinie (2010/31/EU), die spätestens ab 01.01.2021 ein „Niedrigstenergiegebäude“ für alle Neubauten fordert.

Zusätzlich zu den vorgenannten Aspekten ist insbesondere darauf zu achten, dass trotz der geforderten Zielzahlen im Neubau auf eine hohe Qualität (auch energetische) in der Bauausführung geachtet wird, um Folgeschäden in den nächsten Jahrzehnten zu vermeiden. Weiterhin müssen die Ziele zum Klimaschutz und zum Energieverbrauch im zukünftigen Wohnungsbau mit berücksichtigt werden.

4.4 Sozialgerechte Bodennutzung

Im März 1994 hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossen, Planungsbegünstigte an den Kosten und Lasten zu beteiligen, die durch die kommunale Bauleitplanung ursächlich ausgelöst werden. Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) werden konsequent für alle Bebauungsplanverfahren angewendet, und wurden – in enger Abstimmung mit den Verfahrensbeteiligten – mehrfach fortgeschrieben.

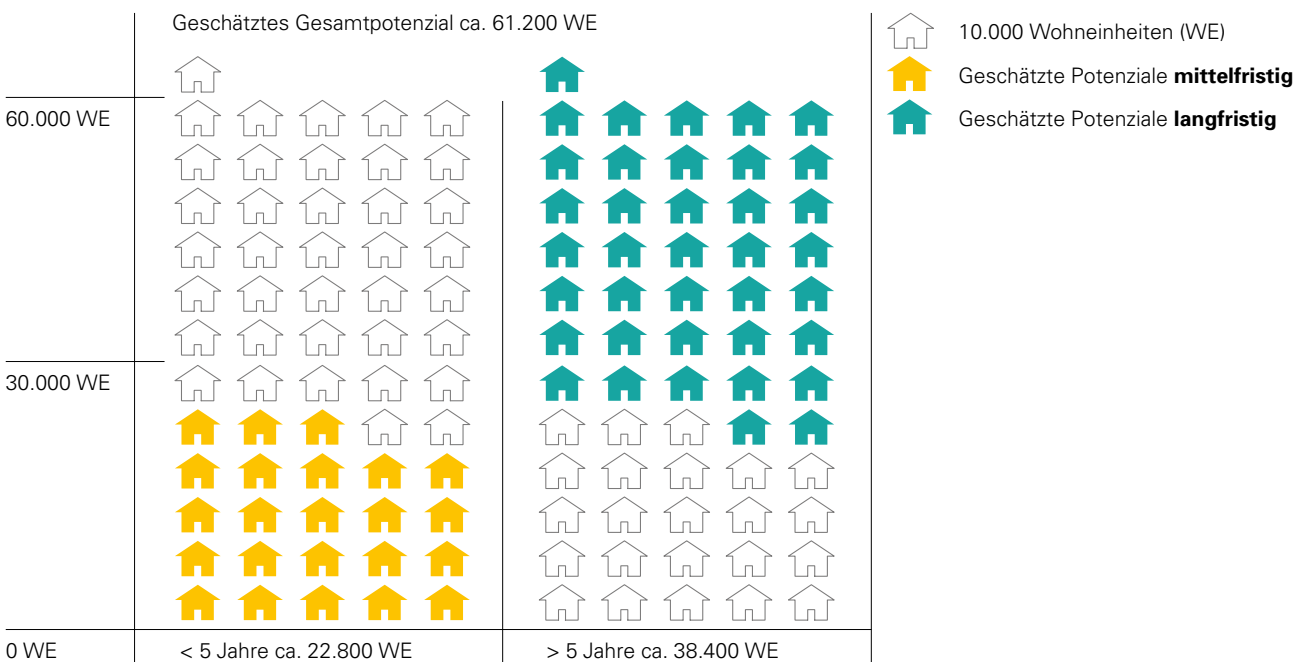
Nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vom 26.07.2006 sind auf den Flächen privater Grundeigentümer und -eigentümerinnen 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden.

Im Zusammenhang mit den Überlegungen und den laufenden Gesprächen mit der Bau- und Immobilienwirtschaft zur Anpassung der SoBoN-Grundsätze wird über eine Anpassung der Quote für den geförderten Wohnungsbau verhandelt. Dabei werden neben einer Erhöhung der Förderquote auch andere Modelle zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigen Mietwohnungsbau diskutiert.

4.5 Wohnungsbauziele der Landeshauptstadt München

Am 08.07.2015 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München in der Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03161](#)) beschlossen, dass ab 2016 die Fertigstellungen auf 8.500 Wohneinheiten ansteigen sollen. Ergänzend wurde auch das Ziel für die Baurechtschaffung von 3.500 auf

Abbildung 14: Wohnungsbaupotenziale (LaSie) für München



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/4

4.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht. Die Bilanz für die Jahre 2015/2016 kann dem Kapitel 1.1, Seite 8 entnommen werden. Die Erreichung der erhöhten Ziele im Wohnungsbau stellt eine Herausforderung dar. So wurden zwar die Ziele des geförderten Wohnungsbau 2015 und 2016 erreicht, die Ziele für den Wohnungsbau insgesamt aber nur annähernd.

Aus den Bedarfen an Wohnungsbau insgesamt und an gefördertem Wohnungsbau im Speziellen ergibt sich, dass auch weiterhin ein Gesamtbedarf von mindestens 8.500 Wohneinheiten pro Jahr besteht (siehe Kapitel 2.2, Seite 19). Der Anteil der geförderten und preisgedämpften Wohnungen sollte dabei von 1.800 Wohneinheiten pro Jahr auf möglichst 2.000 Wohneinheiten pro Jahr gesteigert werden.

Im Fokus der Wohnungsbauziele steht für die Stadt München die Schaffung von neuem oder zusätzlichem Baurecht, da diese Baurechtschaffung über damit verbundene Quoten für den geförderten Wohnungsbau („Förderquoten“) Voraussetzung ist (siehe Kapitel 5, Seite 42ff.). Eine Steigerung der Baurechtschaffung auf mindestens 4.500 Wohneinheiten pro Jahr ist erforderlich, um über den gesamten Zeitraum die angestrebte Baufertigstellung von 8.500 Wohneinheiten pro Jahr und eine Erhöhung der Zielzahl im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau auf 2.000 Wohneinheiten jährlich zu ermöglichen. Angesichts der Flächenknappheit soll hier nachrichtlich erwähnt werden, dass auch noch weitere Flächenpotenziale für 750 Wohneinheiten pro Jahr für das Programm „Wohnen für Alle“ (2016–2019) benötigt werden.

Der Vergleich von Flächenpotenzialen und Wohnungsbauzielen zeigt, dass diese ambitionierten Wohnungsbauziele nur erreicht werden können, wenn keine Verzögerungen bei der Baurechtschaffung und der Realisierung der Wohnungsbauprojekte eintreten, mittelfristig neue Wohnungsbaupotenziale entwickelt werden, die Dichten in den großen Wohnungsbauprojekten so weit vertretbar erhöht werden und kontinuierlich weiter nachverdichtet wird.

4.6 Ausgestaltung der Vergabeverfahren für städtische Grundstücke

„Wohnen in München V“ (Ziffer 16 des Beschlusses) sah vor, die städtischen Wohnbaugrundstücke regelmäßig nicht mehr gegen Höchstgebot zu vergeben, sondern mit Rücksicht auf die stark gestiegenen Grundstückspreise bei der Ausschreibung verstärkt auf die Belange der Zielgruppen ausgerichtete Konzeptausschreibungen und „Bestgebotsverfahren“ durchzuführen. Neben dem Preis sollte also auch die Qualität des Konzepts in die Bewertung mit einfließen.

Die Konzeptausschreibungen, bei der die Angebote nach den vom Stadtrat festgelegten Kriterien nach einer Punktematrix bewertet werden, haben sich sowohl in der zweistufigen Variante für Genossenschaften und Baugemeinschaften (hier greift die eigentliche Konzeptausschreibung erst in der 2. Stufe, in der 1. Stufe wird nur die Einhaltung von Grundvorgaben verlangt) als auch in der einstufigen „Normalvariante“ bewährt. So betrug die Zahl der ausgeschriebenen beziehungsweise vergebenen Wohneinheiten (einschließlich In-House-Vergaben) im Zeitraum 2012–2015 rund 1.450 Wohneinheiten pro Jahr. Sie lag damit deutlich über dem Schnitt der Handlungsprogramme Wohnen in München III und IV. Nachprüfungsverfahren oder Klagen gegen die Vergabeentscheidungen, die in Einzelfällen auch im Losverfahren getroffen werden mussten, gab es, obwohl die Zahl der Bewerbungen bei vielen ausgeschriebenen Grundstücken im zweistelligen Bereich lag, nicht.

Trotz Konzeptausschreibung und Verkauf zum Verkehrswert erwiesen sich die stark steigenden Grundstückspreise als problematisch, da der Grundstückswert bei den Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau häufig noch während des Verfahrens nach oben korrigiert werden musste. Die „Nachbewertung“ erfolgt, um nicht in Konflikt mit den Bestimmungen des Art. 75 der Bayerischen Gemeindeordnung und mit dem europäischen Beihilferecht (Art. 107 ff. AEUV) zu kommen, die einen Verkauf unter Wert verbieten.

Dies betraf insbesondere Vorhaben von Baugemeinschaften aber auch Flächen von Genossenschaften im KMB. Auf Initiative von Mitgliedern des Stadtrates konnte von der Verwaltung in Gesprächen mit Vertretungen des Bayerischen Innenministeriums eine einvernehmliche, rechtssichere Regelung gefunden werden. Danach kann bei Baugemeinschaften und Genossenschaften innerhalb von 15 Monaten, beginnend ab der Fertigstellung des Gutachtens, auf eine Nachbewertung des Grundstückspreises verzichtet werden, sofern keine außergewöhnlichen Umstände eintreten. Bei den Bauträgern und ähnlich professionell in der Grundstücksbranche wettbewerbtlich auftretenden Unternehmen gilt diese Sonderregelung nicht. Allerdings kann hier, um eine Nachbewertung zu vermeiden, im Einzelfall ein Vorvertrag abgeschlossen werden. In diesem Fall wird der Kaufpreis mit Abschluss des Vorvertrages fällig.

Im Sinne einer vom „Interfraktionellen Arbeitskreis Verwaltungsoptimierung“ des Stadtrates angeregten Optimierung der Schnittstellen zwischen Kommunalreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie zur Beschleunigung der Ausschreibungsverfahren haben die beiden Referate dem Stadtrat vorgeschlagen, künftig von einem Bauträgerauswahlbeschluss Abstand zu nehmen.

Mit dieser Verfahrensänderung wird eine nicht unerhebliche Zeiteinsparung, insbesondere im Bereich der Sachbearbeitung und der Vorlaufzeiten für die Stadtratsvorlagen, erreicht. In der Folge können Grundstücksverkäufe zügiger abgewickelt werden. Dieser Verfahrensänderung hat der Stadtrat am 11.05.2016 zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. [14–20/V 05961](#)). Der optimierte Verfahrensablauf bei der Ausschreibung städtischer Wohnbaugrundstücke ist in Abbildung 15 dargestellt.

Konzeptausschreibungen in Anlehnung an das Hamburger Preis-Konzeptverfahren?

Ein Problem der Konzeptausschreibungen ist es, dass oft sehr viele gleich gute Konzepte mit der Höchstpunktzahl eingereicht werden. Dies führt immer

wieder zu einer Verlosung und ist insofern suboptimal. Um dies zu vermeiden, könnte zumindest ein beschränkter Preiswettbewerb eingeführt werden: Die Bewertung würde nach Grund- und Zusatzkriterien erfolgen. Ein Kriterium wäre das Kaufpreisangebot für das Grundstück. Die Angaben aus dem Grundstückswertgutachten würden als Mindestkaufpreis gelten.

Es wird auf das Hamburger Preis-Konzeptverfahren verwiesen, bei dem der Kaufpreis zu 30 Prozent eingeht, und zu 70 Prozent inhaltliche Kriterien (zum Beispiel Berücksichtigung der vorgesehenen Zielgruppen) entscheidend sind.

Die Gewichtung der Bewertungskriterien wird dabei je nach Projekt differenziert festgelegt werden.

Der Nachbewertungs- und Überprüfungszwang würde durch die Ermittlung des Verkaufspreises in einem Wettbewerb nicht gänzlich entfallen, aber die Zeitspanne zur erneuten gutachterlichen Überprüfung würde deutlich verlängert. Das Verfahren wäre so deutlich schlanker und weniger aufwändig. Die grundlegenden Bedingungen des KMB wären auch in diesem Verfahren nicht verhandelbar und auch im Falle einer Weiterveräußerung bindend.

4.7 Sicherung städtischer Kleinstgrundstücke

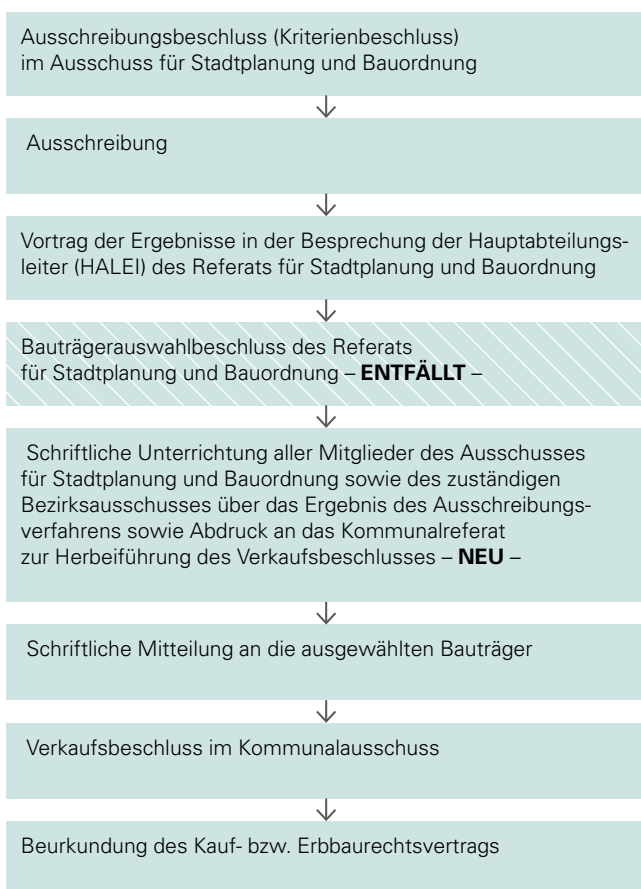
In der Diskussion um die aktuellen Flächenpotentiale der Stadt München stehen die großen Neubau- und Umstrukturierungsareale im Vordergrund. Nicht vergessen werden sollte die Vielzahl an kleinen und kleinsten Grundstücksflächen, die sich im städtischen Eigentum befinden, aber aus wirtschaftlichen oder standortbedingten Gründen nicht verwertet sind. Das Potential dieser Flächen kann zum aktuellen Zeitpunkt nur geschätzt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in der Gesamtheit mehrere hundert Wohnungen auf diesen Kleinstgrundstücken, die sich über das Stadtgebiet verteilen, realisiert werden können. In Hinblick auf den Rückgang der verfügbaren Flächen im Stadtgebiet bei gleichzeitig hoher und steigender Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum ist die Sicherung und Verwertung dieser Kleinstgrundstücke für die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum ein wesentlicher Baustein im kommunalen Wohnungsbau.

Um die städtischen Kleinstgrundstücke für den geförderten Wohnraum zu verwerten, wird daher ein Konzept entwickelt, das zum einen eine wirtschaftliche Umsetzung von „Mikrowohnprojekten“ ermöglicht und zum anderen flexibel auf standortbedingte Besonderheiten reagieren kann. Hierfür können die Erfahrungen aus den WAL-Projekten hilfreich sein.

4.8 Mehr Vergaben im Erbbaurecht

Über die Wohnungsbauförderung hinaus wird ganz allgemein das Ziel der langfristigen Sicherung bezahlbaren Mietwohnungsbaus verfolgt. Dieser Ansatz lässt sich u. a. dadurch erreichen, dass städtische Grundstücke nicht verkauft werden, sondern zum Beispiel im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt werden oder dass beim Verkauf Beschränkungen zur Nutzung der Grundstücke vereinbart werden, die städtebaulich geboten sind. Eine andere Lösung ist der Verkauf an Akteurinnen beziehungsweise Akteure, die in der Regel nicht ertragsmaximierend handeln beziehungsweise eigenbedarfsorientiert sind.

Abbildung 15: Künftiger Verfahrensablauf bei Grundstücksausschreibungen



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

Das Erbbaurecht hat am Immobilienmarkt in den letzten Jahren eine immer geringere Rolle gespielt. Ursächlich hierfür waren die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt, die Beleihungsfähigkeit der Erbbaurechte und die langfristige Orientierung der Erwerber und Erwerberinnen.

Aus Sicht von langfristig orientierten Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen ist das Erbbaurecht jedoch eine Option. Kommunen, Kirchen und Stiftungen zählen hier zum typischen Kreis solcher Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen. Angesichts der großen Nachfrage nach Flächen in München befindet sich die Landeshauptstadt München in der Situation, einen größeren eigenen Gestaltungsspielraum zu haben als andere Kommunen mit keiner oder geringer Wachstumsdynamik. Gleichzeitig ist es vor dem Hintergrund zunehmender Flächenknappheit wichtig, diesen Gestaltungsspielraum auch für nachfolgende Generationen sicherzustellen.

Das Erbbaurecht erscheint weniger geeignet für private einzelne Immobilien-erwerber und -erwerberinnen, die in der Regel nur einmal im Leben Eigentum bilden und mit dem Erbbaurecht nicht besonders vertraut sind. Aus diesem Grund wurde bereits in „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 08187](#), Antragspunkt 25) beschlossen, dass dieses Instrument nur Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften angeboten wird.

Um das Instrument konkret umzusetzen, wurde mit Beschluss vom 01.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03021](#)) das grundsätzliche Vorgehen im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus (zukünftig Münchner Wohnungsbau) beschlossen, um zum Beispiel Stiftungsgrundstücke für den geförderten Wohnungsbau im Erbbaurecht zu aktivieren. Hier liegt die Besonderheit darin, dass die Landeshauptstadt München nicht Erbbaurechte vergibt, sondern auch selbst Erbbaurechtsnehmerin wird und diese Erbbaurechte an Dritte weitergibt. Die Erkenntnisse aus diesem Prozess sollen in die Umsetzung weiterer Projekte einfließen.

Die Haltung der Vereinigung Münchner Wohnungsunternehmen und der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München (GIMA) bezüglich des Erbbaurechts ist grundsätzlich positiv. In einem Schreiben vom 03.03.2015 an Herrn Oberbürgermeister Reiter sprachen sie sich grundsätzlich dafür aus, städtische Grundstücke alternativ zum Kauf oder im Erbbaurecht anzubieten.

Vorteile des Erbbaurechts

- Möglichkeit der Flächenvergabe zur Bebauung, ohne die Flächen dauerhaft aus der Hand zu geben
- Mittel gegen Bodenspekulation: Neben dem Grundstückswert bleibt auch eine eventuell eintretende Bodenwertsteigerung im Vermögen der Stadt
- Längerfristiges Steuerungsinstrument, vor allem auch in wohnungspolitischer Hinsicht. Die Einflussmöglichkeiten können durch vertragliche Vereinbarung der erforderlichen Zustimmung bei Fragen bezüglich der Grundstücksnutzung und Ähnlichem gewahrt werden.
- Handlungsoptionen für die Zukunft: Nach Ablauf des Erbbaurechts können die Grundstücke, falls erforderlich, für andere Zwecke verwendet werden.
- Alternativ kann eine erneute Vergabe im Erbbaurecht mit sozialen Bindungen erfolgen, wobei der Erbbauzins unter Berücksichtigung der sozialen Bindungen ermittelt wird.

Risiken des Erbbaurechts

- Wesentliche Risiken aus dem Erbbaurecht ergeben sich aus der Laufzeit, dem konkreten Verwendungszweck, dem Heimfall und dem Rückfall des Grundstücks nach Ablauf des Erbbaurechts. Die Laufzeit sollte in Abstimmung mit dem Erbbaurechtsnehmer und -nehmerinnen und unter Berücksichtigung der Dauer von sozialen Bindungen festgelegt werden. Das Vertragsrecht macht hier keine konkreten Vorschriften.

- Der Verwendungszweck sollte so ausformuliert werden, dass zum Beispiel die Anpassung der Einkommensgrenzen in der staatlichen oder kommunalen Wohnungsbauförderung automatisch auch für die laufenden Erbbaurechtsverträge gelten.
- Um während der Laufzeit des Erbbaurechts die Problematik der zukünftigen Zinsentwicklung (mögliches wirtschaftliches Risiko) zu minimieren und auch die Anpassungsdiskussionen auszuschließen, wird empfohlen, den Erbbauzins durch einen kapitalisierten Einmalbetrag zu entrichten. Dies wurde zum Beispiel im Ausschreibungsbeschluss des Stadtrates vom 11.05.2016 (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05961](#)) für das Grundstück an der Gärtner-, Dürrstraße im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung-EOF so festgelegt.
- Das Erbbaurecht verursacht unstrittig einen höheren Aufwand als die Veräußerung der Grundstücke, weil auch bei einer Kapitalisierung/Einmalzahlung des Erbbauzinses zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses das Erbbaurecht während der gesamten Laufzeit eine äußerst zeit- und personalintensive Verwaltung erfordert (Mitwirkungen verschiedenster Art, zum Beispiel Beleihungen, An-, Um- und Erweiterungsbauten und so weiter).
- Durch eine Kapitalisierung des Erbbauzinses werden zudem Rangstellenkonflikte vermieden, die sonst zwischen der vorrangig für die Grundeigentümer und -eigentümerinnen im Grundbuch einzutragenden Erbbauzinsreallast und nachrangig einzutragender Grundschulden entstehen können.
- Wird bei einer Leistungsstörung seitens der Erbbauberechtigten (etwa vertragswidrige Nutzung) der Heimfall (Rückgabe des Grundstücks vor Ablauf der Erbbaurechtsdauer) ausgeübt oder endet das Erbbaurecht durch Zeitablauf, sind sämtliche Verpflichtungen zu übernehmen, auch etwaige Mietverhältnisse. Sowohl beim Heimfall als auch bei Beendigung des

Erbbaurechts durch Zeitablauf ist von den Erbaurechtsgebern und -geberinnen üblicherweise 2/3 des Gebäudewertes an die Erbaurechtsnehmer und -nehmerinnen zu zahlen.

- Am Ende der Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrags und meist auch bei Leistungsstörungen sind die Gebäude erfahrungsgemäß in einem eher schlechten Zustand, weil notwendige Bauunterhalts- und Sanierungsmaßnahmen unterlassen wurden. Damit fällt der Entschädigungswert (Gebäude) niedriger aus, das heißt im Heimfall kämen auf die Landeshauptstadt München als Erbaurechtsgeberin moderate Ablöse-Summen zu. Bezüglich des Gebäudeunterhalts sind Regelungen im Erbbaurechtsvertrag zu treffen. Findet ein Heimfall am Anfang beziehungsweise in der Mitte der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages statt, sind die finanziellen Belastungen für die Landeshauptstadt München weitaus größer. Allerdings stehen dieser Belastungen auch reale Objekte in Form von Mietshäusern gegenüber. Diese können dann in die Bestände der städtischen Wohnungsgesellschaften eingegliedert werden oder erneut an Erbbaurechtsnehmer und -nehmerinnen übergeben werden.

Pilotvorhaben zum Erbbaurecht

Um Erfahrungen zum Erbbaurecht zu sammeln, sollen neben dem bereits genannten Vorhaben in der EOF zunächst insbesondere Grundstücke im Konzeptionellen Mietwohnungsbau ausgeschrieben werden. Der Stadtrat hat am 15.05.2016 einen entsprechenden Ausschreibungsbeschluss für drei Bauquartiere im ersten Bauabschnitt des ersten Realisierungsabschnitts in Freiam beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05765](#)).

Neben den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften, Genossenschaften und privaten Investoren sollen die städtischen Stiftungen als weiterer Partner für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau gewonnen werden (siehe dazu Kapitel 9.4, Seite 93).

4.9 Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)

Aufgrund der besonderen Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt unterstützt die Stadt mit dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau auch den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommengrenzen der Wohnraumförderprogramme liegt. Staatliche und städtische Förderprogramme sowie der KMB tragen zur Münchner Mischung bei, das heißt zu einem vielfältigem Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 12582](#)) die Einführung eines neuen Instruments beschlossen, das die Lücke zwischen dem geförderten und dem hochpreisigen freifinanzierten Wohnungsmarkt schließt.

Ziel war die Bereitstellung von Grundstücken, die aufgrund langfristig geltender Bindungen für den Mietwohnungsbau einen niedrigeren Verkehrswert aufweisen und bei dem sich die Mietengestaltung am Mietspiegel orientiert.

Die aktuellen Bindungen sind:

- Ausstattung der Wohnungen nach einem bestimmten Standard
- 60-jährige Bindung als Mietwohnungen
- Aufteilungsverbot
- Verbot der Eigenbedarfskündigung
- Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete (Koppelung an den Mietspiegel)
- Koppelung der Mietanpassungsmöglichkeit an den Verbraucherpreisindex

Der KMB sollte zunächst in drei Pilotprojekten mit zusammen rund 700 Wohneinheiten erprobt werden. Von den Flächen in den drei Pilotprojekten befindet sich eine bereits im Bau (Parkstadt Schwabing-WA 6), die restlichen Flächen sind vergeben (Prinz-Eugen-

Park) beziehungsweise in der Ausschreibungsphase (Messestadt Riem). Erste Erfahrungen der Pilotphase werden im „Bericht zur Wohnungssituation 2014–2015“ dargestellt (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07098](#)), der im Herbst 2016 dem Stadtrat bekannt gegeben wurde.

Zwischenzeitlich hat der Stadtrat im Rahmen von Einzelbeschlüssen weitere Vorhaben im KMB auf den Weg gebracht (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 06327](#)), so dass derzeit Projekte mit zirka 1.700 WE im KMB in der Planung beziehungsweise Realisierung sind.

Mit „Wohnen in München VI“ soll die dauerhafte Einführung des KMB als Programm auf städtischen Flächen beschlossen werden.

Mietengestaltung im KMB

Die oben genannten Bindungen wirken sich dämpfend auf die Miete und den Verkehrswert des Grundstücks aus. In den Ausschreibungsverfahren zeigte es sich, dass die einzelnen Bindungen, insbesondere hinsichtlich des Standards und der Erstvermietungsmiete konkretisiert werden müssen.

Insbesondere die Änderung der Merkmale im Mietspiegel in der jeweils neuesten Fassung führen zu Änderungen, die gegebenenfalls nachteilig sind. So ist der Verzicht auf eine Flächenheizung (Zuschlag im Mietspiegel 2013) zwar mietmindernd, aber gleichzeitig würden damit im Bereich der Fernwärme (zukünftig Niedertemperatur-Fernwärme) suboptimale Gebäude gebaut.

Problematisch war auch, dass der Mietspiegel bei Erstvermietung an sich gar nicht anwendbar ist, und dass im Vollzug die Zuschläge auf maximal fünf Prozent gekappt wurden.

Unter dem Aspekt der Begrenzung der Grundstücksverkaufspreise wird deshalb vorgeschlagen, die Erstvermietungsmieten im KMB zukünftig im Rahmen einer Spannweite von 12,00 bis 14,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche festzulegen (zur Gesamtübersicht der Einstiegsmietten siehe Abbildung 21 auf Seite 60). Die Miethöhe wird in Abhängigkeit von

der Lage im Stadtgebiet festgelegt. Die Festlegung erfolgt jeweils im Zusammenhang mit dem Kriterienbeschluss durch den Stadtrat. Die Spannweite soll auch nicht von Anfang an ausgenutzt werden, um eine Anpassung der Eingangsmieten über die Laufzeit von „Wohnen in München VI“ zu ermöglichen.

Die Anpassung der Miethöhe sollte, im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung und klarer, einheitlicher Regelungen analog zu den Regelungen erfolgen, wie sie durchgängig für alle Modelle des geförderten Mietwohnungsbaus gelten sollen (siehe Kapitel 5.4, Seite 49). Das heißt, dass nach Ablauf der ersten fünf Jahre, in denen keine Mieterhöhung zulässig ist, eine Anpassung entlang des Lebenshaltungskostenindex erfolgt. Im Falle von Modernisierung ist eine Begrenzung der Grundmiete (Nettokaltmiete) auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ein angemessener Schutz.

Die Mieten im KMB sollen künftig, wie folgt, gebildet werden:

- Eingangsmiete zwischen 12,00 und 14,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (siehe Abbildung 21, Seite 60)
- Maximale Steigerung der Grundmiete nach Lebenshaltungskostenindex
- Fünf Jahre nach Erstvermietung Abschluss einer Mieterhöhung, keine Nachholung
- Ortsübliche Vergleichsmiete als Obergrenze.

Grundstückspreis – Art. 75 BayGO

Vergünstigte Grundstückspreise zur Sicherung preiswerten Wohnens sind nach Art. 75 BayGO und dem Art. 107ff. AEUV (europäisches Beihilferecht) möglich. In einem Gespräch des Kommunalreferats und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung beim Bayerischen Innenministerium am 03.02.2016 wurden folgende Klarstellungen erreicht:

- Der KMB kollidiert nicht mit Art. 75 BayGO und Art. 107ff. AEUV (Europäisches Beihilferecht), soweit der

„richtige Preis“ unter Berücksichtigung der Mietpreisbindung ermittelt wurde.

- Die Mietpreise müssen nicht marktüblich sein, sondern können an den Zielen der Kommune nach einem ausreichenden Angebot an bezahlbaren Wohnungen orientiert sein.
- Die Ausstattungsstandards müssen nicht beschränkt werden, da angesichts der preisgedämpften Miete davon auszugehen ist, dass keine Luxusausstattungen eingebaut werden. Damit entfällt die Festlegung des Ausstattungsstandards als Grundvoraussetzung, Beschränkungen, zum Beispiel bei der Größe der Wohnflächen, können aber Kriterien der Grundstücksvergabe sein.

Zielgruppen im KMB

Im KMB werden gegenwärtig keine konkreten Zielgruppen gefördert. In einigen Fällen konnten aber Belegungsrechte für städtische Dienstkräfte nach dem vom Stadtrat mit Beschluss vom 29.07.2015 „Städtische Wohnsüfursorge“ (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03569](#)) festgelegten Fördermodell erworben werden.

Gleichzeitig gibt es verschiedene Zielgruppen, bei denen das Sozialreferat für geförderte Wohnungen Freistellungen erteilt, weil im Sinne der Nutzung zum Beispiel bei Plätzen in Wohngemeinschaften für Ältere eine bestimmte Person geeignet ist, diese aber ein zu hohes Einkommen hat. Das bedeutet, dass die Förderung dann fehlgeleitet ist, da die Person entsprechend ihrem Einkommen eigentlich nicht auf eine geförderte Wohnung angewiesen ist.

In Kapitel 3.3, Seite 24 sind Zielgruppen benannt, die unabhängig von ihrem Einkommen für die Landeshauptstadt München wichtig sind. Je nach Standort könnten im Rahmen der Vergabe von Flächen im KMB auch zielgruppenspezifische Projekte realisiert werden.

So wurde unter anderem vom Behindertenbeauftragten der Landeshauptstadt München angeregt, in Freiam, bei dessen Entwicklung besonderer

Wert darauf gelegt wird, dass ein inklusives Stadtquartier entsteht, in den Grundstücksausschreibungen auch Kriterien zur Inklusion zu berücksichtigen. Hierzu werden zusammen mit der „mitbauzentrale münchen“ Vorschläge erarbeitet, die sich an einem Modell der Stadt Hamburg orientieren (Zusammenarbeit des Bauträgers mit vorgemerkten Projektträgern).

Eine Zusammenarbeit mit der „mitbauzentrale münchen“ wird als guter Weg angesehen, da hier regelmäßig Interesse an diesen Themen durch Baugemeinschaften und Genossenschaften formuliert wird. Auch Kooperationen mit Wohlfahrtsverbänden sind denkbar, um eine stärkere Orientierung an den Bedürfnissen der Zielgruppen zu ermöglichen.

Flächenanteil für KMB auf städtischen Flächen

Der bisher gewählte Anteil von 30 Prozent der Geschossflächen für den KMB hat sich in den bisherigen Projekten bewährt. Es wird vorgeschlagen, diesen im Rahmen der dauerhaften Einführung des KMB auf 40 Prozent zu erhöhen. In Einzelfällen sollte es insbesondere bei kleineren Flächen die Möglichkeit geben, bis auf 50 Prozent KMB zu gehen (bisherige Beispiele: Südpark, Carl-Wery-Straße). Um dem KMB eine stärkere Zielgruppenorientierung zu geben, sollten zumindest in den großen städtischen Wohnungsbaugebieten auch zielgruppenspezifische Projekte umgesetzt werden.

Vergabe der Flächen im KMB

Es wird vorgeschlagen, zukünftig die Flächenvergabe wie folgt zu gestalten:

- Städtischen Gesellschaften: In-House-Vergabe durch Stammkapitalerhöhung
- Gemischte Genossenschaftsprojekte: Wahlrecht, ob Kauf oder Erbbaurecht
- Sonstige reine KMB-Vorhaben: Erbbaurecht
- Städtische Stiftungen: Erbbaurecht

Zielzahlen und Programme im geförderten Wohnungsbau

Angesichts des Ungleichgewichts von Angebot und Nachfrage nach Wohnungen ist die Schaffung eines größeren Angebots in München unabdingbar. Dem Neubau von geförderten Mietwohnungen für Zielgruppen, die innerhalb der Einkommensgrenzen der staatlichen (Einkommensorientierte Förderung – EOF) und der städtischen Förderprogramme (Münchner Wohnungsbau, München Modell) liegen, kommt dabei höchste Priorität zu.

Im Folgenden sollen die Ziele und Programme im geförderten Wohnungsbau dargestellt werden.

Die Zielzahlen stellen einen Kompromiss zwischen dem hohen Bedarf in München und den begrenzten flächenmässigen Umsetzungsmöglichkeiten dar. Geförderter Wohnungsbau kann schwerpunktmässig nur dort entstehen, wo neues Baurecht geschaffen wird. Auf städtischen Flächen werden höhere Anteile geförderten Wohnungsbaus (50 Prozent), auf privaten Flächen im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung etwas niedrigere Förderquoten (30 Prozent) umgesetzt. Letzteres ist derzeit in der Diskussion. Für zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten, die keine Infrastrukturkosten für die Investoren auslösen, sind 40 Prozent der „befreiten“ Wohnbaugeschossfläche für den geförderten Wohnungsbau zu binden.

Eines der wichtigsten Ziele von „Wohnen in München VI“ ist es, die Vielzahl der oben genannten kommunalen Einzelprogramme mit unterschiedlichen Grundstückswertansätzen und Fördermodalitäten künftig einfacher und übersichtlicher zu gestalten und sie stärker mit der Einkommensorientierten Förderung des Freistaats Bayern zu harmonisieren. Dabei soll mehr Transparenz über Baukosten im geförderten Wohnungsbau erreicht werden, so dass deutlich wird, welche Bausteine beziehungsweise Qualitäten wie viel kosten. Diese Thematik wird in Kapitel 6.7, Seite 74ff. vertieft.

5.1 Förderquoten

Städtische Flächen

Zukünftig werden nur noch wenige städtische Flächen für die Baurechtschaffung verfügbar sein. Primär sind dies bezogen auf den WiM-VI-Zeitraum 2017–2021 die Bayernkaserne, Freih-am und das Kreativquartier. Es wird zukünftig eine mittlere Baurechtschaffung von gut 1.000 Wohneinheiten pro Jahr auf städtischen Flächen erwartet, der Hauptteil der Baurechtschaffung wird auf privaten Flächen erfolgen.

Mit „Wohnen in München IV“ wurden die Förderquoten von 72 Prozent auf 50 Prozent (30 Prozent EOF und 20 Prozent München Modell-Eigentum, -Miete und -Genossenschaften) der städtischen Flächen gesenkt.

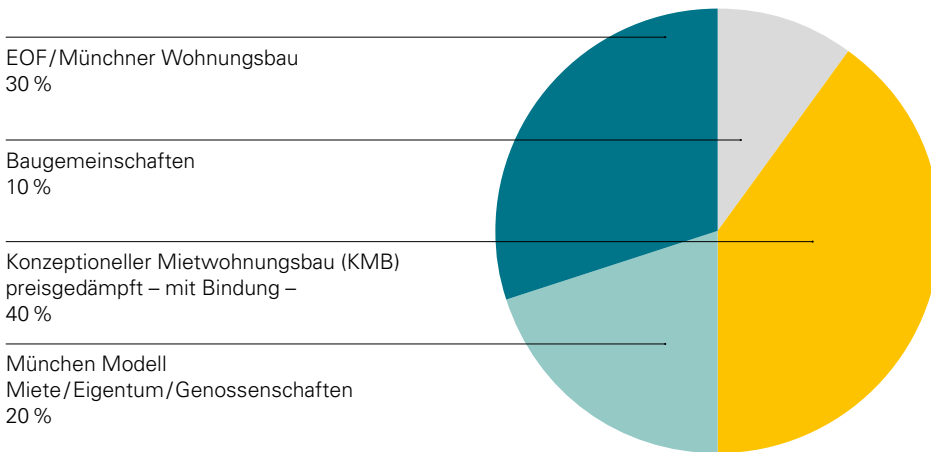
Künftig sollen alle städtischen Flächen des geförderten Wohnungsbau hauptsächlich für den Mietwohnungsbau (30 Prozent für EOF beziehungsweise Münchner Wohnungsbau und 20 Prozent für das München Modell-Miete und -Genossenschaften), sowie nach Festlegung Einzelfall, für Eigentumsmaßnahmen im München Modell-Eigentum, verwendet werden. Auch die Wohnungen aus dem München Modell-Eigentum sind, soweit die Käuferhaushalte die persönlichen Voraussetzungen erfüllen, im bayerischen Zinsverbilligungsprogramm förderfähig.

Die Realisierung von Eigenwohnraum (Eigentumswohnungen und Eigenheime) erfolgt zukünftig ausschließlich auf den privaten Flächen mit Bindungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Die Förderung für die Haushalte, die die Wohnungen zur Selbstnutzung erwerben, erfolgt bereits seit Anfang 2016 nur noch über staatliche Darlehen im Rahmen des Bayerischen Zinsverbilligungsprogrammes. Die zusätzliche Förderung mit zinsgünstigen staatlichen Darlehen aus dem Kontingent der staatlichen Fördermittel für die Stadt München wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in seiner Funktion als staatliche Bewilligungsstelle ab 2016 für unbestimmte Zeit ausgesetzt, nachdem die Mittel vorrangig zur Steigerung der Fallzahlen im Mietwohnungsbau benötigt werden.

Eine wie in verschiedenen Anträgen geforderte Quotenerhöhung im geförderten Wohnungsbau um 10 Prozent auf städtischen Flächen auf dann 60 Prozent würde die Zielzahl im geförderten Wohnungsbau nur um 100 Wohneinheiten pro Jahr erhöhen. Abzuwägen wäre diese geringe Mengenwirkung gegen die so entstehende soziale Mischung. Aus Gründen der sozialen Stabilität der Wohngebiete soll die Förderquote von 50 Prozent auf städtischen Flächen auch zukünftig beibehalten werden, sie hat sich gut bewährt. Hinzu kommen zusätzlich 40 Prozent KMB-Flächen (siehe Kapitel 4.9, Seite 40) und 10 Prozent für Baugemeinschaften.

Wichtig für die Sozialverträglichkeit erscheint auch die zeitliche Taktung des Neubaus. Die Fertigstellung der Wohnungen in den verschiedenen Förderprogrammen, im KMB und im frei-finanzierten Eigentum sollte möglichst gleichzeitig erfolgen.

Abbildung 16: Verteilung der Wohnungsbauprogramme bzw. -arten bei der Grundstücksvergabe im Neubau auf städtischen Siedlungsflächen



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Abbildung 17: Baurechtschaffung, Förderquoten und Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

Abkürzungen:
 EOF: Einkommensorientierte Förderung
 MWB: Münchner Wohnungsbau
 MM: München Modell
 KMB: Konzeptioneller Mietwohnungsbau

Baurecht	Förderquote	Geförderte Wohnungen	ergibt Zielzahl
Gebiete mit bestehendem Baurecht		EOF/MM/... 50 WE Belegrechte 100 WE	EOF/MWB 1.050 WE MM 550 WE Belegrechte 100 WE KMB 300 WE
Gebiete mit neuem Baurecht / B-Plänen: 4.500 Wohnungen (WE) p. a.	Städtische Flächen: 1.000 WE p. a. 30 % EOF/MWB 20 % MM 40 % KMB SoBoN Flächen: 3.500 WE p. a. 20 % EOF 10 % MM bzw. SoBoN Eigenwohnraum	EOF/MWB 300 WE MM 200 WE KMB mind. 300 WE EOF 700 WE MM bis zu 350 WE	

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Private Flächen – Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sind auf den Flächen privater Grundeigentümer bzw. Grundstückseigentümerinnen 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Auf Basis einer geschätzten jährlichen Baurechtschaffung für künftig rund 3.500 Wohnungen pro Jahr wären somit bei einer Anhebung der Förderquote in der SoBoN eine entsprechende Erhöhung der Zielzahl im geförderten Wohnungsbau möglich. Eine entsprechende Diskussion und Prüfung erfolgt derzeit im Zusammenhang mit den allgemeinen Überlegungen zur Anpassung der SoBoN-Grundsätze.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 27.06.2012 wurden die SoBoN-Regelungen bei Umstrukturierungsfällen angepasst (siehe Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 09511](#)). Die Abschaffung des sogenannten „fiktiven Wohnbaurechts“ wird derzeit im Zusammenhang mit den allgemeinen Überlegungen zur Anpassung der SoBoN-Grundsätze diskutiert.

Für die SoBoN-Flächen des Freistaats Bayern gilt dieselbe Förderquote wie für private Grundeigentümerinnen und -eigentümer (30 Prozent). Die Landeshauptstadt München räumt dem Freistaat aber die Möglichkeit ein, die Förderquote durch den Bau von Staatsbedienstetenwohnungen (mindestens ein Drittel für Haushalte der unteren Einkommensgruppe) oder alternativ ganz oder anteilig für den Bau von Studentenwohnungen – mit der Maßgabe, dass diese dem Studentenwerk München zur dort üblichen Belegung zur Verfügung stehen – zu erfüllen.

40-Prozent-Beschluss für Befreiungen

Neues Wohnbaurecht kann sich nicht nur durch neue Bebauungspläne, sondern auch in Form zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten ergeben, wenn eine Befreiung von den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erteilt wird. Für zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten, die keine Infrastrukturkosten für den Investor bzw. die Investorin auslösen, sind 40 Prozent der „befreiten“ Wohnbaugeschossfläche für den geförderten Wohnungsbau im Neubau zu binden. Dabei geht es um Befreiungen hinsichtlich des Maßes oder der Art der Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) bei qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB) und einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Absatz 3 BauGB). Die Bindung erfolgt grundsätzlich als EOF, bei größeren Vorhaben im Sinne einer Mischung der Einkommensgruppen aber auch analog der Varianten aus der SoBoN. Weiter gelten die Regelungen der Bagatellgrenze nach „Wohnen in München V“. In Sanierungsgebieten gelten Sonderregelungen (siehe Wohnen in München V, Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 08187](#), dort Kapitel 6.2).

5.2 Zielzahlen

Aus dem Beschluss „Wohnen in München VI – Zeitplan und Themenvorschau“ vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03161](#)) besteht der Auftrag, zu prüfen, ob die Zielzahl im geförderten Wohnungsbau von derzeit 1.800 auf 2.000 Wohnungen erhöht und wie der Grad der Zielerreichung verbessert werden kann.

Maßgeblich dafür, welche Zielzahl erreicht werden kann, ist der Umfang der Baurechtschaffung und die Höhe der Förderquote beziehungsweise sonstiger Bindungen (siehe Abbildung 17).

Ausgehend von einer erhöhten Baurechtschaffung für bis zu 4.500 Wohnungen jährlich – davon rund 3.500 Wohneinheiten auf privaten SoBoN-Flächen (30 Prozent geförderter Wohnungsbau) und rund 1.000 Wohneinheiten auf städtischen Flächen wäre maximal eine Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau von rund 1.050 Wohneinheiten auf SoBoN-Flächen plus 800 Wohneinheiten auf städtischen Flächen möglich. Addiert man dazu noch geschätzte 50 geförderte Wohnungen auf nicht überplanten Flächen (§ 34 BauGB) und 100 Belegungsrechte/angekaufte Wohnungen im Bestand kommt man maximal auf eine Zielzahl von 2.000 geförderten beziehungsweise preisgedämpften Wohnungen.

Die genannten maximal 2.000 Wohneinheiten sind nur unter optimalen Bedingungen und unter Einrechnung des KMB, das heißt dem langfristig gesicherten preisgedämpften Mietwohnungsbaus, und der Belegrechtsankäufe im Bestand erreichbar. Um die Zielzahl von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr mittelfristig sicher zu stellen, ist bei weiter zurückgehenden städtischen Flächenreserven perspektivisch eine Erhöhung der Förderquoten auf privaten Flächen (SoBoN) erforderlich. Darüber hinaus ist es nötig, die Dichten im Wohnungsbau soweit vertretbar zu erhöhen.

Die Zielzahl für den Münchner Wohnungsbau und die EOF werden wie folgt aufgeschlüsselt (siehe Tabelle 3):

Die Förderung der Wohneinheiten aus dem Programm "Wohnen für Alle" (Sitzungsvorlage Nr. [15-20/V 05437](#)), mit dem im Zeitraum 2016–2019 insgesamt 3.000 geförderte Wohneinheiten in der EOF zusätzlich entstehen sollen, also im Mittel 750 Wohneinheiten pro Jahr, ist in der Aufstellung zur Kenntnis mit aufgeführt.

Aufgrund des hohen Bedarfs an gefördertem Wohnraum, der aufgrund schwindender Flächenpotenziale in der Landeshauptstadt München zukünftig nicht mehr nur im Neubau befriedigt werden kann, wurden die Belegrechte als ergänzende Möglichkeit eingeführt, um preiswerten Mietwohnraum zu sichern. Die Aktivierung und Ausweitung des Belegrechtsprogramms wäre ein Baustein zur Zielzahlerhöhung. In der bisherigen Form war das Programm nur bedingt erfolgreich, es muss daher neu aufgestellt werden (siehe Kapitel 7.3, Seite 79).

Tabelle 3: Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

Zielzahlen WiM V		Zielzahlen WiM VI	
Programm	WE p. a.	Programm	WE p. a.
EOF/Kommunales Förderprogramm	900	EOF, Münchner Wohnungsbau	1.600
München Modell-Miete	300	München Modell	
München Modell-Eigentum	300	SoBoN Eigenwohnraum	
Belegrechte, Bestandsankauf	100	Belegrechte, Bestandsankauf	100
Genossenschaften/Baugemeinschaften (Flächenkontingent)	200	Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)	300
Summe	1.800	Summe	2.000
		nachrichtlich: Wohnen für Alle 2016–2019	750

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

5.3 Bisherige Förderprogramme

Tabelle 4: Überblick der bisherigen kommunalen Wohnungsbauförderung

Geförderter Wohnungsbau	<p>Einkommensorientierte Förderung (Kofinanzierung)</p> <p>KomPro A, B, C, SBW, Bürgerwohnen</p> <p>München Modell-Miete (fiktive Einkommensstufe IV)</p> <p>München Modell-Genossenschaften</p> <p>auf städtischen Flächen: 50 Prozent geförderter Wohnungsbau</p> <p>auf privaten Flächen: 30 Prozent geförderter Wohnungsbau bei Baurechtschaffung</p>
Steigerung der Fertigstellungszahlen der städt. Gesellschaften	<p>2015 bis 2019 auf insgesamt rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr</p> <p>ab 2018 mindestens 1.250 Wohneinheiten</p>
Konzeptioneller Mietwohnungsbau	<p>30 Prozent (in Einzelfällen bis 50 Prozent) auf städtischen Flächen</p> <p>zwischen 35–50 Prozent unter den Verkehrswerten für Wohnbaugrundstücke</p> <p>Pilotprojekte (700 Wohneinheiten): ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne; Messestadt Riem; WA 6 der Parkstadt Schwabing</p> <p>weitere Projekt für zirka 1.000 WE in Planung beziehungsweise Umsetzung</p>
Konzeptioneller Mietwohnungsbau	<p>30 Prozent (in Einzelfällen bis 50 Prozent) auf städtischen Flächen</p> <p>zwischen 35–50 Prozent unter den Verkehrswerten für Wohnbaugrundstücke</p> <p>Pilotprojekte (700 Wohneinheiten): ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne; Messestadt Riem; WA 6 der Parkstadt Schwabing</p> <p>weitere Projekt für zirka 1.000 WE in Planung beziehungsweise Umsetzung</p>
Wohnen für Auszubildende	<p>Warmmiete, teilmöbliert rund 270 Euro für Einzelapartment.</p> <p>Zunächst Pilotprojekte (Innsbrucker Ring, Dachauer Straße)</p>
Wohnen für städtische Beschäftigte	<p>Ziel: rund 1.700 Wohneinheiten von 2015 bis 2025 für städtische Beschäftigte</p>
Werksmietwohnungsbau	<p>Dialog der Stadt mit Münchner Unternehmen in der Fachkonferenz Werkwohnungsbau</p> <p>Pilotprojekt Domagkpark</p>
„mitbauzentrale münchen“	<p>Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen</p>
Genossenschaften und Baugemeinschaften	<p>27 Projekte von 9 Genossenschaften mit rund 1.500 Wohneinheiten</p> <p>35 Projekte von Baugemeinschaften mit rund 730 Wohneinheiten</p> <p>20–40 Prozent der Wohnbauflächen in den großen städtischen Siedlungsgebieten werden nur für diese Zielgruppe ausgeschrieben</p>

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

Einkommensorientierte Förderung

Seit dem Jahr 2001 erfolgt die Förderung von Mietwohnungsbau im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms in der sogenannten „Einkommensorientierten Förderung“ (EOF). Die EOF beruht auf einem System aus einem niedrig verzinslichen, objektabhängigen Darlehen, einem höher verzinslichen subjektabhängigen Darlehen, aus dessen Zinsen der Zuschuss bezahlt wird, der es den Haushalten ermöglicht, die derzeit festgesetzter Eingangsmiete (Stand 2016) von 9,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlen, sowie seit 2016 neu einem Zuschuss von maximal bis zu 300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei Wohnungen in der Einkommensorientierten Zusatzförderung (EOZF) ist die Miethöhe aktuell festgeschrieben auf 9,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Miete erhält der Vermieter beziehungsweise die Vermieterin direkt vom Haushalt. Zusätzlich erhält der Eigentümer bzw. die Eigentümerin im Rahmen der Regularien von EOF eine staatliche Wohnbauförderung in Form eines Darlehens.

Der Mieter beziehungsweise die Mieterin erhält eine Zusatzförderung von maximal 3,75 Euro je Quadratmeter in Form eines Zuschusses abhängig von seiner beziehungsweise ihrer Einkommensgruppe:

- Einkommensgruppe I:
9,40 – 3,75 = 5,65 Euro
je Quadratmeter
- Einkommensgruppe II:
9,40 – 2,75 = 6,65 Euro
je Quadratmeter
- Einkommensgruppe III:
9,40 – 1,75 = 7,65 Euro
je Quadratmeter

Die Landeshauptstadt München beteiligt sich schon bisher mit eigenen Mitteln im Rahmen einer Kofinanzierung beim objektabhängigen Darlehen an den staatlichen EOF-Vorhaben. Dies ist erforderlich, da mit den staatlichen Fördermitteln allein die von der Stadt angestrebten Förderzahlen in der EOF nicht zu erreichen wären. Neben der Kofinanzierung bei der staatlichen Darlehensförderung stellt die Stadt eigene Grundstücke zur Verfügung. Grundstücke werden auch von städtischen Wohnungsgesellschaften und von privaten Dritten im Rahmen ihrer Verpflichtungen nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN bereit gestellt.

Die Förderung für eine EOF-Wohnung von 70 Quadratmetern Wohnfläche lag 2015 im Mittel bei rund 130.000 Euro (Darlehenshöhe), wovon rund 100.000 Euro auf staatliche Mittel und 30.000 Euro auf die städtische Kofinanzierung entfielen. Dazu kommen Mindererlöse durch die verbilligten Grundstückswertansätze. Diese trägt bei den privaten SoBoN-Grundstücken die/der Planungsbegünstigte, bei den städtischen Flächen die Landeshauptstadt München. Je nach Lage variiert die Grundstücksabgabe. Bei einem geschätzten Mindererlös von 2.200 Euro je Quadratmeter Geschossfläche wären bei einem Verhältnis von Geschossfläche zu Wohnfläche von fünf zu vier für eine Wohnung mit 70 Quadratmeter Wohnfläche dann gut 190.000 Euro als Mindererlös pro Wohnung anzusetzen.

Die kommunalen Wohnungsbauförderprogramme haben sich, beginnend mit der Einführung der Kommunalen Wohnungsbauprogramme A, B und C in „Wohnen in München III“ (2001) als Ergänzung zur staatlichen EOF immer weiter ausdifferenziert. So kamen für die unteren Einkommensgruppen noch die Sozialbetreuten Wohnhäuser (SBW) und das Bürgerwohnen (Kleinwohnungen für untere Einkommensgruppen) mit hinzu.

Für die mittleren Einkommensgruppen gab es im München Modell bisher die Unterprogramme München Modell-Eigentum (Selbstnutzung/Kapitalanlage), -Miete und -Genossenschaften.

Im Grundsatz haben sich die Programme bewährt, die immer differenzierteren Unterprogramme hatten auch ihre Begründung, in der Gesamtbetrachtung ist das Fördersystem aber zu unübersichtlich und unflexibel geworden.

Bisherige Förderprogramme für die mittleren Einkommensgruppen (München Modell)

Die Landeshauptstadt München bietet mit dem „München Modell“ Münchner Haushalten mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden. Es gelten bestimmte Einkommensgrenzen. Es gibt das „München Modell“ für Mieterhaushalte und das „München Modell“ für Genossenschaftsmitglieder. Die Zugangskriterien prüft das Sozialreferat (Amt für Wohnen und Migration).

Für Käufer gab es das „München Modell-Eigentum“ auf städtischen Grundstücken und das „München Modell aus der Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN-Eigenwohnraum) auf privaten Flächen. Die Wohnungen entsprechen jeweils den Förderbestimmungen nach dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm.

Ebenso wie die Förderprogramme für die unteren Einkommensgruppen haben sich auch die Förderprogramme für die mittleren Einkommensgruppen für Miete und Genossenschaften bewährt. Das München Modell-Eigentum soll einer Überprüfung unterzogen werden.

5.4 Münchner Wohnungsbau, München Modell und Belegrechtsankauf

Eines der Ziele von „Wohnen in München VI“ ist es, die Vielzahl der oben genannten kommunalen Einzelprogramme mit unterschiedlichen Grundstückswertansätzen und Fördermodalitäten einfacher und übersichtlicher zu gestalten. Im Sinne einer Vereinfachung der Förderlandschaft bietet sich eine Zweiteilung in Programme für die unteren Einkommen (Münchner Wohnungsbau und EOF) und für die mittleren Einkommen (München Modell) an. Ergänzt wird diese Fördersystematik durch ein modifiziertes Belegrechtsankaufsprogramm.

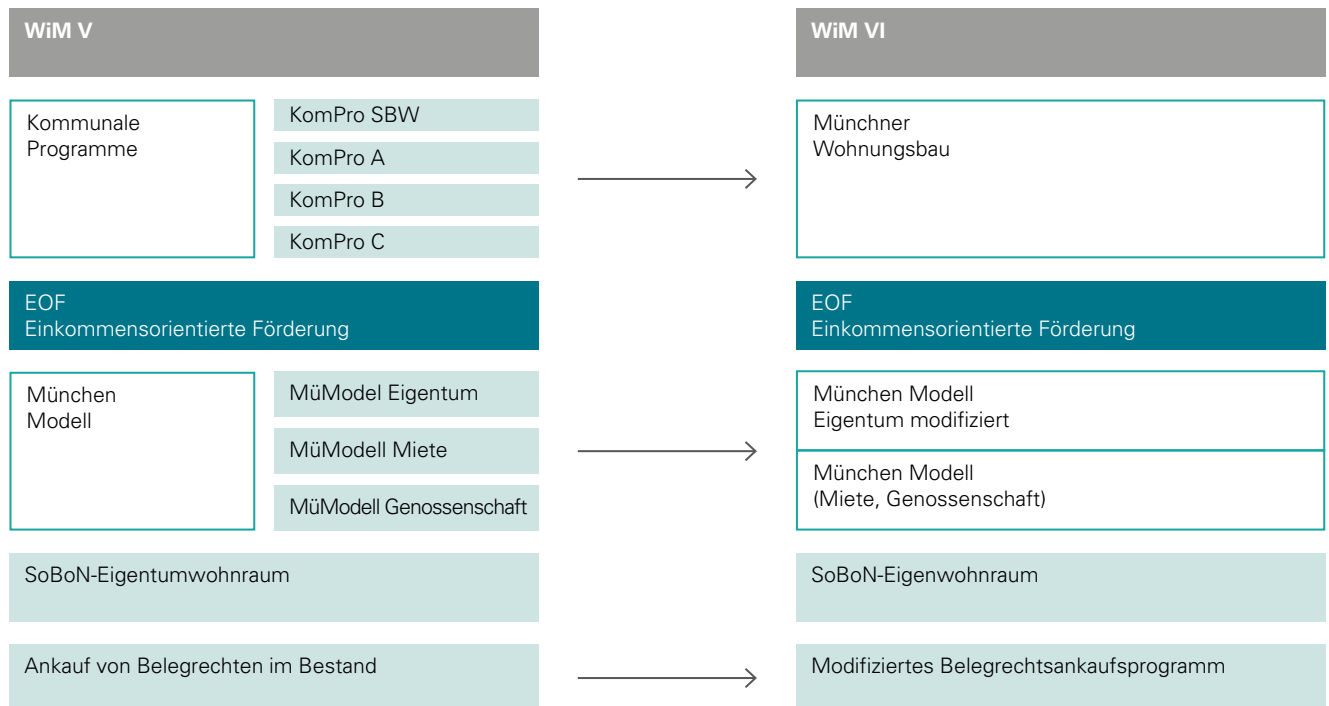
In der Abbildung 18 wird die Vereinfachung der kommunalen Wohnungsbauförderprogramme durch „Wohnen in München VI“ zusammenfassend dargestellt.

Die bisherige Differenzierung nach KomPro A, B, C, Sozialbetreute Wohnhäuser und Bürgerwohnen soll zu Gunsten eines einheitlichen Fördermodells „Münchner Wohnungsbau“ aufgegeben werden, wobei der Bedarf an „Clearing-Häusern“ (KomPro C) mit den vorhandenen Vorhaben gedeckt ist.

Anstatt der verschiedenen „KomPro“-Programme soll das einheitliche Label „Münchner Wohnungsbau“ eingeführt werden. Dieses soll soweit möglich kompatibel mit der staatlichen EOF gestaltet werden. Nachdem die Stadt nicht über eine ausreichende Zahl kleiner verfügbarer Grundstücke für Vorhaben des Münchner Wohnungsbaus verfügt, wurden schon bisher solche Vorhaben in die großen städtischen Planungsgebiete integriert und auf die Förderquote der EOF angerechnet.

Bei den Maßnahmen im „Münchner Wohnungsbau“ handelt es sich haushaltssystematisch um Darlehen (siehe Kapitel 11.2, Seite 99). Diese fließen nach Ablauf der Bindung zurück in den städtischen Etat.

Abbildung 18: Vereinfachung der kommunalen Wohnungsbauförderprogramme



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III, HA I/22

Anpassung der Förderrichtlinien für das München Modell-Eigentum

Für das München Modell-Eigentum (einschließlich der Variante Kapitalanlage) hat sich durch die extreme Steigerung der Grundstückspreise und der Verkaufspreise der nicht sozial gebundenen Eigentumswohnungen eine Problematik ergeben, die eine Überprüfung des Modells nahelegte.

Seit der Einführung des München Modell-Eigentum im Jahr 1996 bis zu „Wohnen in München V“ lagen die Wohnungen im München Modell-Eigentum in ihrem Preisniveau nur leicht unterhalb der Marktpreise. Es ergaben sich so für die Käuferhaushalte Vergünstigungen von rund 500 Euro je Quadratmeter. Mit der annähernden Verdoppelung der Eigentumswohnungspreise seit 2011 (von 3.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche auf im Mittel von 6.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) waren diese Vergünstigungen überproportional angestiegen. Subventionen von rund 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und mehr (das heißt 250.000 bis über 300.000 Euro je Wohnung) für die Eigentumsförderung erschienen förderpolitisch nicht mehr angemessen.

Es wurde dem Münchner Stadtrat deshalb vorgeschlagen, das München Modell-Eigentum für Selbstnutzer abzuschaffen und zur Kapitalanlage abzuschieben. Die Diskussionen in der Vollversammlung des Stadtrats zum Thema (am 15.11.2016 und am 14.12.2016) ergaben, dass auch weiterhin das München Modell-Eigentum für Selbstnutzer beibehalten und modifiziert werden soll. Mit der Abschaffung des München Modell-Eigentum zur Kapitalanlage entfällt auch in der SoBoN diese Variante.

München Modell-Eigentum; Förderrichtlinien neu fassen Auszug Beschluss der Vollversammlung vom 14.12.2017 Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07756](#)

Vorgaben des Stadtrates und aus der staatlichen Wohnraumförderung

Bei der Formulierung der Eckpunkte der künftigen Richtlinien für das München Modell-Eigentum wurden zum einen die vom Stadtrat am 15.11.2016 beschlossenen Vorgaben mit in die Überlegungen einbezogen, nämlich:

- angemessene Grundstückswertansätze,
- angemessene Verkaufspreise mit festem Abschlag zum durchschnittlichen Marktpreis,
- angemessene Bindungsdauern,
- stärkere Förderung für Haushalte mit Kind/ern,
- Grundlage der Einkommensprüfung soll das Haushaltseinkommen der letzten drei Jahre (statt der letzten 12 Monate) vor Antragstellung sein.

Zum anderen wurden auch die Anforderungen aus der staatlichen Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen 2012, WFB 2012) berücksichtigt.

Die Stadt hat sich beim München Modell-Eigentum schon seit seiner Einführung im Jahr 1996 eng an die Bestimmungen der staatlichen Wohnraumförderung angelehnt. Ausnahmen waren hier lediglich das zusätzliche Zugangskriterium einer „Wartezeit“ (1 beziehungsweise 3 Jahre Wohnen oder Arbeiten in München) und die erhöhten Einkommensgrenzen, die einem größeren Kreis den Zugang zum München Modell-Eigentum ermöglichen. Allerdings entfällt bei einer Überschreitung der staatlichen Einkommensobergrenzen auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Förderung mit einem staatlichen Förderdarlehen.

Die Anlehnung an die WFB 2012 hat für die Kaufinteressenten den Vorteil, dass sie bei Einhalten der persönlichen Voraussetzungen neben der städtischen Förderung, die ausschließlich über den durch die Grundstücksförderung vergünstigten Kaufpreis erfolgt, zur Finanzierung der Immobilie auch ein staatliches Förderdarlehen aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm in Anspruch nehmen können (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07756](#), Anlage 3). Für die Stadt liegt der Vorteil in einer hohen Rechtssicherheit im Programmvollzug und in der weitgehenden Vergleichbarkeit der Eigentumsförderung im München Modell-Eigentum auf städtischen Grundstücken mit der Eigenwohnraumförderung auf privaten Grundstücken (zum Beispiel bei Bindungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung). Für Käuferhaushalte und Stadt gemeinsam liegt der Vorteil dieser Praxis darin, dass mit der Anwendung der staatlichen Förderbestimmungen in hohem Maße gewährleistet ist, dass nur Haushalte zum Zuge kommen, die aufgrund ihrer sogenannten „sozialen Dringlichkeit“ (vergleiche Nr. 27 WFB 2012) dieser Förderung auch bedürfen. Unter diese soziale Dringlichkeit fallen zum Beispiel das Haushaltseinkommen, die Haushaltsgröße (Kind/-er), die Vermögensverhältnisse aber auch die Tragbarkeit der Belastung aus der Immobilie im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltseinkommen. Diese bewährte Praxis sollte auch künftig beibehalten, die Gestaltungsmöglichkeiten zum Beispiel hinsichtlich der zulässigen Wohnfläche aber genutzt werden.

München Modell-Eigentum: Grundstückswertansätze, Verkaufspreise, Wohnungsgrößen

Die Grundstückswertansätze im geförderten Wohnungsbau spiegeln, anders als die Grundstückskaufpreise im frei-finanzierten Eigentumswohnungsbau nicht die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wider. Sie sind vielmehr, wie dies in „Wohnen in München V“ (Kapitel 6.1), das sich seinerzeit eingehender mit diesem Thema befasst hat, ausgeführt ist, „Verkehrswerte für Grundstücke mit sozialen Bindungen, die sich aus den jeweiligen Fördermodellen ergeben“. Die Fördersystematik der städtischen Programme ist dabei so aufgebaut, dass

- der gewährte finanzielle Ausgleich für den Bauherrn in Form von Grundstückspreis und Verkaufspreis ausreicht, um die entstandenen Kosten abdecken zu können.
- der Verkaufspreis beziehungsweise die Gesamtbelastung aus dem Immobilienkauf für den Käuferhaushalt langfristig tragbar ist.

Der zulässige Verkaufspreis setzt sich im München Modell-Eigentum aus den anerkannten Baukosten (Kostenfeststellung nach DIN 276 Kostengruppen 200–700) sowie dem Grundstückswertansatz zusammen. Er muss sich, entsprechend der Systematik der staatlichen Wohnraumförderung, zudem an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Käuferhaushaltes orientieren, da sonst die Förderung ins Leere läuft. Vom Käuferhaushalt ist eine angemessene Eigenleistung zu erbringen und er muss ein Einkommen haben, dass es ihm erlaubt, die Belastung aus dem Immobilienerwerb dauerhaft zu tragen.

So setzt eine Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm eine Eigenleistung von mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten voraus. Verfügt der Käuferhaushalt dagegen über zu hohe Eigenmittel, stellt sich die Frage der sozialen Dringlichkeit. Für die Eckpunkte der Förderung im München Modell-Eigentum schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

eine Eigenleistung von mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07756](#), siehe Anlagen 2–4) vor, wobei bereits diese 20 Prozent für viele Käuferhaushalte eine hohe Hürde darstellen. Als Obergrenze für eine Förderung wird unter dem Gesichtspunkt der zu beachtenden sozialen Dringlichkeit eine Eigenleistung von 40 Prozent der Gesamtkosten vorgeschlagen.

Ein Gesichtspunkt, der gerade in Zeiten stark steigender Grundstücks- und Immobilienpreise an Bedeutung gewinnt, ist die Frage der angemessenen Wohnfläche. Die WFB 2012 setzen hier nur Wohnflächenobergrenzen fest, die bayernweit gelten und nicht auf die spezifische Situation in Ballungsräumen ausgerichtet sind. Hier hält das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die Neufassung der Richtlinien beim München Modell-Eigentum einen Abschlag von 10 Quadratmeter Wohnfläche generell bei allen Wohnungsgrößen für zumutbar. Der pauschale Abschlag begünstigt im Vergleich mit einem prozentualen Abschlag Haushalte mit Kind/ern. Die maximal zulässige Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt verringert sich damit von 75 Quadratmeter Wohnfläche auf 65 Quadratmeter Wohnfläche, für einen 4-Personenhaushalt von 105 Quadratmeter Wohnfläche auf 95 Quadratmeter Wohnfläche.

Zumutbar ist es zudem, häusliche Arbeitszimmer, die nach den WFB 2012 unter bestimmten Bedingungen förderfähig sind, beim München Modell-Eigentum generell nicht mehr zu berücksichtigen. Hier gilt es, im Rahmen der Konzepte bei den Grundstücksanschreibungen darauf hinzuwirken, ein bedarfsgerechtes Angebot außerhalb der eigenen Wohnung aber möglichst im Quartier zu schaffen, also zum Beispiel zur Anmietung bei Baugemeinschaften oder Genossenschaften.

Nicht gerüttelt werden sollte dagegen an der Förderung von zusätzlichem Wohnraum (max. 1 Zimmer bis 15 Quadratmeter) bei Kinderwunsch beziehungsweise bei Schwerbehinderung und Pflege.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung bei einer Reihe von Gewerken sind auch die Baukosten in den letzten Jahren gestiegen. Nach unseren Erfahrungen ist es deshalb angemessen, die Baukosten (Kostengruppen 200–700, also ohne Grundstück und ohne Stellplatz aber einschließlich der Planungskosten) im München Modell-Eigentum mit zirka 3.100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche anzusetzen.

Im Spannungsfeld der vorgenannten Parameter und von Finanzierungs- und Lastenberechnungen sind die Möglichkeiten für eine Anpassung der Grundstückswerte und der Verkaufspreise auszuloten.

Die Finanzierungspläne und Lastenberechnungen für die Einkommensstufen I/II, III (a) Einkommensgrenze nach staatlicher Wohnraumförderung und (b) Einkommensgrenze nach München Modell, also mit haushaltsbezogener Kinderkomponente) und IV neu zeigen deutlich unterschiedliche Belastungsquoten bezogen auf das monatliche Nettoeinkommen, so dass es weiterhin erforderlich ist, die Ansätze für den Grundstückswert und den zulässigen Verkaufspreis einkommensbezogen zu staffeln.

Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass der weit überwiegende Teil der Käuferhaushalte aus den Einkommensstufen II und III kommt (bei den förderfähigen Wohnungen im Prinz-Eugen-Park waren dies zirka 75 Prozent). Das Ausbauverhältnis, also das Verhältnis zwischen Geschossfläche und Wohnfläche wurde nach den Erfahrungswerten mit 1:0,77 angenommen (95 Quadratmeter Wohnfläche entsprechen also einer Geschossfläche von zirka 123 Quadratmeter).

Unter diesen Rahmenbedingungen ergeben sich, unter Beibehaltung einer Staffelung bei den Grundstückspreisen und den Verkaufspreisen für einen 4-Personen-Haushalt, davon 2 Kinder, für die Anspruch auf Kindergeld besteht, für eine Wohnung mit 95 Quadratmeter Wohnfläche, Eigenmittel: 20 Prozent der Gesamtfinanzierungssumme (= zulässiger Verkaufspreis

Tabelle 5: Rahmenbedingungen im München Modell-Eigentum

	Festlegung im München Modell-Eigentum
Eigenleistung: (20 Prozent Eigenleistung ist die Untergrenze für eine Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm)	20–40 Prozent der Gesamtkosten; über 40 Prozent wird die soziale Dringlichkeit nicht mehr gesehen.
Wohnflächenobergrenze:	Nach WFB 2012 für Eigentum mit Abschlag von 10 m ² Wohnfläche. Keine Förderung von häuslichen Arbeitszimmer.
Baukosten: (ohne Stellplatz)	3.100 Euro/m ² Wohnfläche

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

plus zirka 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche an anteiligen Kosten für Stellplatz, Erwerbsnebenkosten und 2 Prozent Bauzinsen), Einkommen: höchstzulässiges Einkommen aus der jeweiligen Einkommensstufe, folgende Grundstückswertansätze beziehungsweise maximale Verkaufspreise (vergleiche Tabelle 6).

Wie die beiden Tabellen zeigen, liegen die Verkaufspreise trotz erheblicher Steigerungen immer noch deutlich unter den Vergleichswerten für Eigentumswohnungen ohne soziale Bindungen (zirka 6.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche). Der Möglichkeit eines festen Abschlages zum durchschnittlichen Marktpreis von beispielsweise 10, 15 oder 20 Prozent sind, wie bereits ausgeführt, durch die Regelungen aus der staatlichen Wohnraumförderung zur Tragbarkeit der Belastung Grenzen gesetzt. Mit dem vorgeschlagenen Verkaufspreisen von 4.100 bis 5.700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegt der Abschlag gegenüber dem durchschnittlichen Marktpreis von Mitte 2016 zwischen 12 und 37 Prozent.

Höhere Verkaufspreise würden dazu führen, dass die Belastung für die Haushalte, die trotz der vorgeschlagenen kommunalen Förderung für Kinder (siehe Absatz Stärkere Förderung von Familien ...) und trotz staatlicher Förderung bis zur Einkommensstufe III schon hoch ist, nicht mehr in einem angemessenen Rahmen liegen würde.

Die Höhe der Belastung spricht auch gegen die Einführung einer lageabhängigen Differenzierung der Grundstücks- und Verkaufspreise. Es sollte also wie bisher schon bei einheitlichen und lageunabhängigen Grundstückswertansätzen und Verkaufspreisen beziehungsweise Gestehungskosten (Baugemeinschaften) bleiben. Bei Bedarf kann in den jeweiligen Planungsgebieten durch den Stadtrat eine Steuerung durch eine höhere oder geringere Quote für das München Modell-Eigentum vorgenommen werden.

Die Verkaufspreise sollten im übrigen für die Baugemeinschaften als Höchstbetrag für deren Gestehungskosten gelten. Durch diese Vorgabe wird die Wirtschaftlichkeit und Kostendisziplin bei Vorhaben von Baugemeinschaften gestärkt.

Höhere als die vorgeschlagenen Grundstückspreise würden bei gleichbleibenden Verkaufspreisobergrenzen dazu führen, dass die Baukosten sinken müssten oder sich für die Bauträger oder die Baugemeinschaften ein Verlust ergeben würde. Auch dies wäre für das Modell kontraproduktiv.

Tabelle 6: Grundstückswertansätze und maximale Verkaufspreise im München Modell-Eigentum

Einkommen	Grundstückswertansatz je		Baukosten in m ² Wohnfläche	Verkaufspreis* je m ² Wohnfläche max. (gerundet); ohne Stellplatz	Belastungsquote in Bezug auf das Haushaltseinkommen
	m ² GF	m ² Wohnfläche (gerundet)			
max. Stufe II	800 Euro	1.000 Euro	3.100 Euro	4.100 Euro	40,5 %
max. Stufe III mit staatl. Förderung	1.000 Euro	1.300 Euro	3.100 Euro	4.400 Euro	36,2 %
max. Stufe III + Kinderkomponente; ohne staatl. Förderung	1.000 Euro	1.300 Euro	3.100 Euro	4.400 Euro	41,5 %
max. Stufe IV neu	2.000 Euro	2.600 Euro	3.100 Euro	5.700 Euro	43,5 %

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

* Die Verkaufspreise sind jeweils Durchschnittswerte aus einem Vorhaben. Bei einzelnen Wohnungen ist eine Abweichung vom durchschnittlichen Verkaufspreis von bis zu 5 Prozent zulässig.

Tabelle 7: Vergleich neue und bisherige Grundstückswertansätze und Verkaufspreise

Einkommen	Grundstück in m ² GF		Erhöhung	Verkaufspreis in m ² Wohnfläche		Erhöhung
	bisher	neu		bisher	neu	
max. Stufe II	375 Euro	800 Euro	113 %	2.800 Euro	4.100 Euro	46 %
max. Stufe III + Kinderkomponente	525 Euro	1.000 Euro	90 %	3.000 Euro	4.400 Euro	47 %
max. Stufe IV neu	675 Euro	2.000 Euro	196 %	3.200 Euro	5.700 Euro	78 %

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

Erhöhung der Bindungsdauer und anteilige Rückführung der Grundstückssubvention bei vorzeitiger Aufgabe der Selbstnutzung

Wie vorstehend ausgeführt, wird die Subvention beim Kauf einer Wohnung im München Modell-Eigentum gegenüber den bisherigen Ansätzen zwar deutlich verringert. Der Kaufpreisvorteil gegenüber einer vergleichbaren Wohnung ohne soziale Bindung bleibt aber dennoch deutlich höher als dies in früheren Jahren mit Bindungen von 10 oder zuletzt 20 Jahren der Fall war. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt deshalb vor, die Erhöhung der Grundstückswertansätze und der Verkaufspreise mit einer auf 30 Jahre ab Erstbezug verlängerten Bindungsdauer zu kombinieren.

Da sich bei einer so langen Bindungsdauer nach den sich ändernden Umständen des Lebens auch öfter als bei kurzen Bindungsdauern wichtige Gründe (zum Beispiel Scheidung, Wegzug aus beruflichen Gründen) auftreten können, die eine Fortführung der Selbstnutzung unzumutbar oder unmöglich machen, ist auch dies neu zu regeln. In die Richtlinien sollte deshalb ein einfacheres und auch für die Stadt sinnvolleres Verfahren als bisher vorgesehen werden: die Stadt stimmt in begründeten Fällen der Aufgabe der Selbstnutzung zu. Sie führt aber auch den anteiligen Subventionsvorteil (1/30 der Differenz zwischen dem aktuellen Grundstückswert ohne soziale Bindung bei Aufgabe der Selbstnutzung und des Grundstückswertansatzes beim Kauf der München Modell-Wohnung für jedes nicht voll selbst genutzte Jahr) beim Grundstück zurück an die Stadt. Damit partizipiert die Stadt also an einer eventuellen weiteren Steigerung beim Grundstückswert.

Stärkere Förderung von Familien und Haushalten mit Kind/-ern

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, für diese Förderung einen neu einzuführenden städtischen Kinderzuschuss von 10.000 Euro je Kind zu beschließen und diesen Zuschuss, auch wenn es keine eigenen Mittel des Käuferhaushaltes sind,

im Finanzierungsplan als Eigenleistung anzuerkennen (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07756](#), Anlagen 2-4, hier sind für 2 Kinder 20.000 Euro Kinderzuschuss berücksichtigt). Der Vorteil gegenüber einer Darlehensförderung oder einem Abzug vom Grundstücksbeziehungsweise Kaufpreis liegt darin, dass diese Art der Förderung im Vollzug wesentlich weniger aufwändig ist. Zudem ist das zu geringe Eigenkapital häufig ein großes Problem beim Immobilienkauf für junge Familien, das sich durch den erhöhten Verkaufspreis in Zukunft noch verschärft. Mit der Anerkennung des Kinderzuschusses als Eigenleistung, tun sich Haushalte mit Kind/-ern leichter, trotzdem die notwendige Eigenleistung zu erreichen. Zudem erhöht sich, anders als bei einem Darlehen, die Belastung aus dem Immobilienkauf nicht. Sollte die Selbstnutzung innerhalb von 10 Jahren seit Erstbezug aufgegeben werden, wird der Kinderzuschuss anteilig für jedes nicht volle Jahr der Selbstnutzung zurückgefordert.

Die Gesamthöhe der Fördermittel ist abhängig von der Zahl der Förderfälle und hier nicht bezifferbar. Der Finanzbedarf ist aber durch die in „Wohnen in München VI“ für das München Modell eingestellten Mittel bereits abgedeckt, da entsprechend weniger Ausgaben für das München Modell-Miete anfallen. Allerdings handelt es sich bei diesen Mitteln um Darlehen, während die kinderbezogene Förderung als Zuschuss ausgereicht wird. Die Finanzpositionen sind deshalb auf dem Verwaltungsweg entsprechend anzupassen.

Einkommensprüfung auf drei Jahre erweitern

Die im Stadtratsbeschluss vom 15.11.2016 angeregte Änderung, wonach künftig die Grundlage der Einkommensprüfung das Haushaltseinkommen der letzten drei Jahre (statt der letzten 12 Monate) vor Antragstellung sein soll, wird die Verwaltung in die Richtlinien aufnehmen. Die Abweichung von den staatlichen Förderbestimmungen und die sich daraus in Einzelfällen ergebenden Nachteile (Entfall der Berechtigung

oder der Fördermöglichkeit im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm) sind vertretbar und zumutbar. Aufgrund der Höhe der Subvention ist der längere Betrachtungszeitraum beim Haushaltseinkommen angemessen.

Anpassung der Richtlinien und der Grundstückswertansätze

Die Verwaltung wird ermächtigt, die sich aus den Änderungen der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen ergebenden Anpassungen der Richtlinie in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Unsicherheiten bestehen hinsichtlich der weiteren Entwicklungen der Grundstückspreise. So sind nach dem Bericht des Gutachterausschusses die Grundstückspreise in München seit 2010 im Schnitt um 12 Prozent pro Jahr beziehungsweise die entsprechenden Indexwerte um 46,26 Punkte jedes Jahr gestiegen. Diese Entwicklung und ihre Folgen gilt es auch für das München Modell-Eigentum zu beobachten. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, die vorgeschlagenen Grundstückswertansätze zu überprüfen und gegebenenfalls dem Stadtrat zur Anpassung vorzulegen, wenn der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Index für die Preisentwicklung von Wohnbauland (Basis 1980 = 100) den Wert von 700 Punkten überschreitet. Dies könnte bei einer weiteren Entwicklung wie bisher voraussichtlich ab 2019 zu erwarten sein. In der Folge wären dann auch die Baukosten und Verkaufspreise zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Förderung und Bindungsdauer beim München Modell-Miete und -Genossenschaften

Im Hinblick auf den allgemeinen Anstieg der Grundstückspreise und die günstigen Finanzierungsbedingungen ist es vertretbar, die maximale Darlehensförderung in Höhe von 1.250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche trotz der Anpassung des Grundstückswertansatzes für das München Modell (Miete und Genossenschaften, siehe Abbildung 20, Seite 59) unverändert zu lassen.

Im Zusammenhang mit der Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) mit seinen langen Bindungsfristen (mindestens 40 Jahre, Ziel 60 Jahre) im Sommer 2013 wurde auch die Bindungsdauer im München Modell (Miete und Genossenschaften) generell von 25 auf 40 Jahre erhöht (siehe Vorlage Nr. [08-14/V 12582](#)). Das davor bestehende Wahlrecht zwischen einer 25-jährigen Bindung (Darlehensförderung von 750 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) und einer 40-jährigen Bindung (Darlehensförderung von 1.250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) wurde damals zugunsten der länger laufenden Variante abgeschafft. Die verlängerte Variante war schon in „Wohnen in München V“ (Beschlusspunkt 23) optional eingeführt worden.

Diese Bindungsdauer von 40 Jahre soll nun unverändert bleiben. Dies schließt nicht aus, dass in geeigneten Einzelfällen wie zum Beispiel bei Vergabe im Erbbaurecht als Auswahlkriterium bei der Grundstücksvergabe auch eine längere Bindungsdauer beschlossen wird.

Die beiden Programme Miete und Genossenschaften sind von den Konditionen und Voraussetzungen bereits weitgehend identisch.

Bei beiden Varianten beträgt die max. Darlehensförderung 1.250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und im Mittel kann von einer Wohnfläche von 88 Quadratmeter je Wohneinheit ausgegangen werden. Demnach liegt hier die städtische Förderung bei 110.000 Euro je Wohneinheit. Dazu kommt der

Grundstücksmindererlös, der im Mittel bei rund 210.000 Euro je Wohneinheit liegt. Auch hier kommt es wieder darauf an, ob die Wohnung auf einem städtischen Grundstück liegt oder ob Private den Grundstücksmindererlös als „SoBoN-Last“ tragen.

Bei den Maßnahmen im „München Modell“ handelt es sich haushaltssystematisch um Darlehen (siehe auch Kapitel 11.2, Seite 99). Diese fließen nach Ablauf der Bindungszeit in den städtischen Etat zurück.

Verlängerung von Belegungsrechten (früher: „Investitionskostenzuschuss“ für dauerhafte Bindung)

Um Wohnungen und die immer weniger zur Verfügung stehenden Flächen möglichst dauerhaft beziehungsweise nachhaltig für den geförderten Wohnungsbau zu sichern, wird bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die Hingabe des Baugrundstücks im Rahmen einer Stammkapitaleinlage oder bei sonstigen Bestandhalter-Bauherren, die eine zusätzliche Programmförderung von 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Anspruch nehmen, das Gebäude 70 Jahre im jeweiligen Programm gebunden und das Grundstück im Grundbuch dauerhaft für den geförderten Wohnungsbau gesichert. Städtische Gesellschaften erhalten keine zusätzliche Programmförderung, wenn sie das Grundstück bereits im Rahmen einer Stammkapitaleinlage zur Verfügung gestellt bekommen haben.

Bei diesem Programmbaustein handelt es sich haushaltssystematisch um ein Belegungsrecht (siehe auch Kapitel 11.2, Seite 99).

Förderung unabweisbarer Mehrkosten im Münchner Wohnungsbau und in der EOF

Die staatliche EOF-Förderung mit ihrem bereits dargestellten System aus Darlehens- plus Zuschussförderung für den Bauherrn und einer Subjektförderkomponente für den Mieterhaushalt (Mietzuschuss) aus dem Darlehensrückflüssen des subjektabhängigen Darlehens ist ein Fördermodell, an das sich – dem Grunde nach und im Sinne einer Vereinheitlichung der Förderung – als Basisförderung auch die Förderung im Münchner Wohnungsbau orientieren sollte.

Wie im „Erfahrungsbericht zu „Wohnen in München V““ für die Jahre 2013/2014 (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 3584](#)) bereits ausgeführt, ist eine solche Basisförderung bei Projekten, bei denen sich unabweisbare bauliche Mehrkosten ergeben, die lage- und planungsbedingte sind oder aber nutzungs- und projektbedingte Mehrkosten anfallen, aber nicht ausreichend. Zudem zeigt es sich, dass bei dem aktuell extrem niedrigen Zinsniveau zusätzliche Darlehen keinen Anreiz mehr darstellen beziehungsweise die Wirtschaftlichkeit von zusätzlichen Investitionen nicht mehr sichern können. Zuschüsse stellen aus Sicht der Investoren die attraktivere Förderung dar. Der Wechsel von Darlehen auf Zuschüsse im Bereich der unabweisbaren Mehrkosten ist eine Anpassung gegenüber der bisherigen Praxis.

Es wird deshalb vorgeschlagen, im Münchner Wohnungsbau und in der EOF die Basisförderung mit einer Förderung von unabweisbaren Mehrkosten zu kombinieren, soweit dies erforderlich ist (das heißt die Wirtschaftlichkeit der Projekte nicht mehr gewährleistet wird). Solche Zuschüsse könnte es zum Beispiel für Gemeinschaftsräume, eine soziale Hausbetreuung, gemeinschaftliche Dachgärten, unabweisbare Mehrkosten bei schwierigen Grundstücken oder das Einbringen von verbilligt angesetzten Grundstücken durch Private erfolgen (umfassende Ausführungen werden dazu im Kapitel 6.7, Seite 74 gemacht).



**Beispiel
München Modell-Eigentum**
Hörselbergstraße,
Bogenhausen

HI Wohnbau GmbH, Zeitler und Blaimberger Architekten,
Stadtplaner GbR.

Quelle: Landeshauptstadt München

Bei der Förderung unabweisbarer Mehrkosten handelt es sich haushaltssystematisch um einen Zuschuss (siehe auch Kapitel 11.2, Seite 99).

Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau

Damit die wohnungspolitischen Ziele auch langfristig gesichert werden können, agiert die Stadt aktiv auf dem Grundstücksmarkt, um Grundstücke zu akquirieren und diese insbesondere auch gezielt für den (geförderten) Wohnungsbau bereitzustellen beziehungsweise zu entwickeln. Für diesen Zweck werden 50 Millionen Euro für fünf Jahre zur Verfügung gestellt. Da in der Regel nicht vorhersehbar ist, zu welchem Zeitpunkt sich Erwerbsmöglichkeiten bieten, welcher Finanzaufwand hierfür erforderlich ist und inwieweit künftige Wohnbauflächen enthal-

ten sind, wird die Pauschale gleichmäßig mit Teilbeträgen von 10 Millionen Euro über den Fünfjahreszeitraum von „Wohnen in München VI“ verteilt.

Beim Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau handelt es sich haushaltssystematisch um einen Zuschuss (siehe auch Kapitel 11.2, Seite 99).

Einbringung privater Grundstücke

Aufgrund der stetigen Verknappung städtischer Grundstücke wurde ein Zuschuss für die Einbringung beziehungsweise den Ankauf privater Grundstücke durch Bauträger in den Teilprogrammen B und C des Kommunalen Wohnungsbauprogramms eingeführt. Mithilfe des Grundstückszuschusses wurden innerhalb eines wirtschaftlich vertretbaren Rahmens

die kalkulatorischen Grundstückskosten für die Errichtung von geförderten Bauprojekten auf 150 Euro je Quadratmeter Geschossfläche reduziert.

Die Zuschüsse wurden in Form eines Bewilligungsbescheid durch das Sozialreferat ausgereicht. Bisher konnten sechs Objekte mit insgesamt zirka 120 Wohneinheiten mithilfe des Grundstückszuschusses realisiert werden. Die Zuschusshöhe betrug dabei zirka 700 Euro je Quadratmeter Geschossfläche. Ohne die Bezuschussung hätten die entsprechenden Flächen nicht für den sozialen Wohnungsbau gewonnen werden können.

Baugrund ist in München ein sehr lukratives Gut. Der Anreiz für private Investoren, außerhalb der SoBoN Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau einzusetzen, ist bisher entsprechend

gering. Da die Flächenknappheit sich weiter verschärft, soll daher der Grundstückszuschuss künftig auf alle Objekte im Münchner Wohnungsbau ausgeweitet werden. Es sollen folgende Förderbedingungen gelten:

- Voraussetzung: Einbringung beziehungsweise Ankauf privater Grundstücke im Rahmen einer für die Landeshauptstadt München wirtschaftlich vertretbaren Preisspanne durch den Bauträger.
- Eintragung eines mindestens 40-jährigen Wohnungsbindungsrechts für die Landeshauptstadt München.
- Reduzierung der kalkulatorischen Grundstückskosten für den Bauherren auf den Grundstückswertansatz für Grundstücke mit sozialer Bindung von 300 Euro je Quadratmeter durch Bezuschussung durch die Landeshauptstadt München.

Es handelt sich hierbei haushaltssystematisch um ein Belegungsrecht (siehe auch Kapitel 11.2, Seite 99).

Finanzierung von Genossenschaftsanteilen

Sind Haushalte nicht in der Lage, Genossenschaftsanteile zum Bezug einer Wohnung selbst zu bezahlen (Einkommensstufe I), wird diese aus städtischen Mitteln in Form eines zinslosen Darlehens an die Genossenschaft vorfinanziert. Damit ist eine wesentliche Hürde des Zugangs für diese Zielgruppe in eine genossenschaftliche Wohnung genommen. Dieses Angebot gilt in allen Förderprogrammen.

Bei der Finanzierung von Genossenschaftsanteilen handelt es sich haushaltssystematisch um ein Darlehen (siehe auch Kapitel 9.2, Seite 91 und Kapitel 11.2, Seite 99).

Wertausgleich für SoBoN-Übergangsfälle

Im Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012, Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 09511](#) hat der Stadtrat die Stadtratsbeschlüsse zur Sozialgerechten Bodennutzung fortgeschrieben und insbesondere die Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht angepasst. Danach ist die Lücke, die sich zwischen den Normalfall einer Förderquote von 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts und einer reduzierten Quote ergibt, die dann entsteht, wenn ein bestehendes gewerbliches Baurecht fiktiv als bestehendes Wohnbaurecht angerechnet wird, aufzufüllen. Diese Lücke wird als „Förderdelta“ bezeichnet. Die Auffüllung erfolgt durch sozial orientierten Wohnraum, wahlweise in den Förderprogrammen München Modell, Werkwohnungen oder Studierendenwohnungen. Die Stadt leistet für diese Kompensationsleistung zur Erreichung der normalen Förderquote einen finanziellen Wertausgleich in Höhe von 50 Prozent (übergangsweise 70 Prozent) der sich daraus ergebenden „SoBoN-Last“ (= Differenz des Endwertes Wohnen je Quadratmeter Geschossfläche aus der SoBoN-Rechnung bei freifinanziertem Wohnen zum festen Wertansatz für diese geförderten Wohnungen in Höhe von 675 Euro je Quadratmeter). Das Thema des fiktiven Wohnbaurechts wird derzeit in der Diskussion um die SoBoN-Fortschreibung mit den Bauträgern thematisiert.

Beim Wertausgleich für SoBoN Übergangsfälle handelt es sich haushaltssystematisch um ein Belegungsrecht (siehe auch Kapitel 11.2, Seite 99).

Mittelfristiges Ziel der weitgehenden Harmonisierung mit der EOF

Es wird angestrebt, mittelfristig die Fördersystematik aus der EOF des Freistaates Bayern, abgestellt auf die speziellen Verhältnisse des Münchner Wohnungsmarkts, weitgehend zu übernehmen (siehe Abbildung 19). So schöpft die Bewilligungsstelle München wegen der Vielzahl der Anträge

den Zuschussrahmen derzeit nur bis zu einer Höhe von max. 200 Euro statt 300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche aus.

Die Zahl der zu erwartenden EOZF-Anträge hängt hierbei von der Zahl der jeweils zum Bezug fertiggestellten Wohnungen dieser Förderart ab und steigt im selben Verhältnis kontinuierlich mit Zunahme des betreffenden Wohnungsbestandes (siehe auch Kapitel 11.2, Seite 99).

Die geplante möglichst weitgehende Vereinheitlichung von EOF und Münchner Wohnungsbau bringt neben einer Verwaltungsvereinfachung unter anderem folgende Vorteile:

- Der Förderaufwand je Wohnung sinkt tendenziell, da die Kostenobergrenzen der EOF generell gelten und eine etwas geringere Darlehensförderung erforderlich ist (da die Mieten bei Einkommensteigerungen dynamisiert werden).
- Mieterinnen und Mieter im Münchner Wohnungsbau und in der EOF werden gleich behandelt, es besteht dann eine durchgängige Subjektförderungskomponente. Bisher haben die Mieterinnen und Mieter in EOF-Wohnungen einkommensabhängige Mieten, im Münchner Wohnungsbau dagegen nicht.
- Da aus Sicht der Landeshauptstadt München der staatliche Zuschuss als EOF-Komponente finanziell attraktiver ist als die objektabhängigen Darlehen, eröffnen sich Spielräume hinsichtlich der Frage, wer zukünftig welche modulare Komponente finanziert.
- Durch das modulare Fördersystem wird mehr Kostentransparenz geschaffen. Zukünftig lässt sich dann genauer beziffern, welche etwaige Zusatz-Komponente wie viel mehr kostet. Auch ist zu prüfen, welche Einspareffekte sich mit standardisierten baulichen Lösungen erzielen lassen (vergleiche Kapitel 6.7, Seite 74).

Einheitlicher Grundstückswertansatz

Ein einheitlicher Grundstückswertansatz für alle Grundstücke, die bestimmten Einkommensgruppen zu Gute kommen, dient der Verfahrensvereinfachung. Die Grundstückswertansätze im geförderten Wohnungsbau folgen wie in „Wohnen in München V“ ausgeführt, nicht den Gesetzmäßigkeiten des Marktes, sondern den Vorgaben der staatlichen Wohnungsförderung beziehungsweise der kommunalen Förderprogramme. Wesentliche Einflussgrößen dieser Betrachtungsweise sind: die Miethöhen, die für die begünstigten Haushalte tragbar sein müssen; die Förderobergrenzen, die von den tatsächlichen Baukosten abgekoppelt sind und deren Steigerung allenfalls nach Index erfolgt; ein nicht

unerheblicher Einsatz von Eigenkapital und eine „angemessene Eigenkapitalverzinsung“.

Ziel ist es, in diesem Rahmen zu Grundstückswertansätzen für den geförderten Mietwohnungsbau zu kommen, die das neue System mit den nur noch zwei Programmschienen „Münchener Wohnungsbau“ und München Modell widerspiegeln und die leicht zu merken sind. Dabei sollen auch die Spielräume für eine angemessene Erhöhung der Grundstückswertansätze ausgelotet werden. Es gibt nur noch zwei Grundstückspreise (Einkommensstufen I/II 300 Euro je Quadratmeter; Einkommensstufen darüber 600 Euro je Quadratmeter) im Münchener Wohnungsbau beziehungsweise München Modell-Miete und -Genossenschaften (vergleiche Abbildung 20).

Abbildung 19: Vereinheitlichung von EOF und Münchener Wohnungsbau

EOF	Münchener Wohnungsbau	München Modell
Staatlicher (bzw. ggf. städtischer) Zuschuss 200 Euro/m ² Wohnfläche		Darlehen 1.250 Euro/m ² Wohnfläche
Belegungsabhängiges Darlehen 600–820 Euro/m ² Wohnfläche		
Objektabhängiges Darlehen 950 Euro/m ² Wohnfläche		
Förderung von (lage-, planungs-, nutzungs- und projektbedingten) unabweisbarer Mehrkosten bis zu derzeit max. 950 Euro/m ² Wohnfläche		
25 % Eigenkapitalanteil inkl. Grundstückswertansatz von 300 Euro/m ² , Rest Fremdkapital		
Verkauf/Erbbaurecht/Sacheinlage städtische Grundstücke oder private Grundstücke		

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III, HA I/22

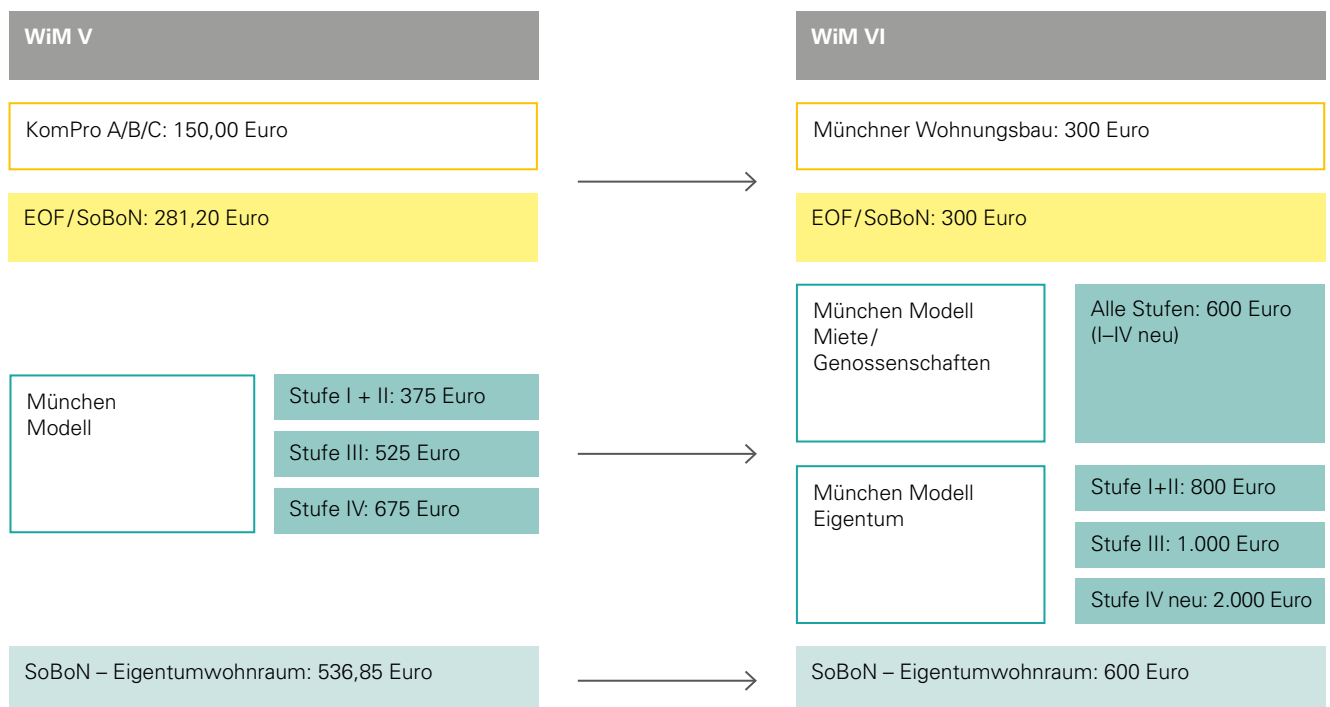
Im modifizierten München Modell-Eigentum erfolgt eine Staffelung der Grundstückspreise nach den Einkommensstufen (siehe Abbildung 20).

Ab dem 1. Januar 2017 sollen die neuen Grundstückswertansätze im geförderten Wohnungsbau nach Abbildung 20 bis zu einer gegebenenfalls SoBoN-Anpassung gelten. Für die Fälle, dass bereits ein Bewilligungsbescheid, ein Bauträgerauswahlbeschluss oder sonstige vertragliche Bindungen existieren, tritt eine Übergangsregelung mit Frist bis zum 31. Dezember 2017 in Kraft. Bis Ende 2017 gelten noch die Werte aus „Wohnen in München V“. Ab dem 1. Januar 2018 gelten die neuen Grundstückswertansätze dann auch für die Übergangsfälle, bei denen es noch zu keiner Einigung gekommen ist.

Für die Programme EOF und Münchner Wohnungsbau inklusive der Kleinwohnungen wurden die Grundstückswertansätze auf 300 Euro je Quadratmeter Geschossfläche (GF) festgelegt. Bei einem kalkulierten Wohnbaulandpreis von 2.500 Euro je Quadratmeter GF ergibt sich somit ein Delta in Höhe von 2.200 Euro je Quadratmeter GF.

Für Flächen im München Modell-Miete und -Genossenschaften beträgt der Grundstückswertansatz 600 Euro je Quadratmeter GF. Somit ergibt sich eine Differenz zum kalkulierten Preis für Wohnbauland in Höhe von 1.900 Euro je Quadratmeter GF. Für das München Modell-Eigentum wird der Grundstückswertansatz nach der Einkommensstufe gestaffelt (siehe Abbildung 20).

Abbildung 20: Grundstückspreise – Vergleich "Wohnen in München V" und "Wohnen in München VI"



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

Vereinheitlichung der Mietanpassungsregelungen

Bereits in den vergangenen Jahren wurden die Regelungen für die Mietanpassungen bei den kommunalen Förderprogrammen sukzessive vereinheitlicht. Im Sinne der Gleichbehandlung von Mieterhaushalten in EOF-Wohnungen auf ehemals städtischen Grundstücken und auf privaten Grundstücken mit Bindungen aus der SoBoN konnte die Stadt zu Gunsten der Mieterhaushalte beim Freistaat Bayern eine Änderung der Wohnraumförderungsbestimmungen erreichen.

Seit dem Bewilligungsjahr 2015 können die Bewilligungsstellen von den Bestimmungen der §§ 558 und 559 BGB abweichende Regelungen zu Mietanpassungen treffen, soweit diese nicht zum Nachteil der Mieterhaushalte sind und eine kommunale

Mitförderung erfolgt. Auch dies spricht für das Ziel einer Harmonisierung des Münchner Wohnungsbaus und der EOF.

Die Mietanpassungsregelung für die geförderten Mietwohnungen unterschied sich von den Regelungen des (freifinanzierten) Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) bisher noch darin, dass beim KMB der Verzicht auf eine Mietanpassung in den ersten fünf Jahren seit Erstbezug bisher nicht gefordert wurde und zudem als Höchstmietspiegel die Mietspiegelmietspiegel angelegt wurde.

Im Sinne einer möglichst einheitlichen Mietanpassungsregelung für den Münchner Wohnungsbau, die staatliche EOF (mit kommunaler Kofinanzierung), für das München Modell-Miete und -Genossenschaften und auch für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau wird vorgeschlagen, diese Regelung wie folgt zu vereinheitlichen. Die An-

passungsklauseln für die Miete sind jeweils auch in die Mietverträge aufzunehmen (vergleiche Abbildung 21).

- **Eingangsmiete:** Die Eingangsmiete wird je nach Programm innerhalb der Spannweiten der Abbildung 21 festgelegt.
- **Eingangsmiete bei kleinen Wohnungen:** Für kompakte Einzimmer-Wohnungen bis 25 Quadratmeter ist bei speziellen Projekten ein Mietzuschlag von bis zu einem Euro je Quadratmeter Wohnfläche zulässig.
- **Wiedervermietung:** Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete netto kalt verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Wiedervermietung ergeben hätte.

Abbildung 21: Spannweiten der Eingangsmieten in den Programmen

WiM V			WiM VI	
KomPro A KomPro B KomPro C	5,25–6,75 Euro/m ²	→	Münchner Wohnungsbau	6,00–7,00 Euro/m ²
EOF/SoBoN	9,40 Euro/m ² *	→	EOF/SoBoN	9,40 Euro/m ² *
München Modell	7,50–11,00 Euro/m ²	→	München Modell	9,50–11,50 Euro/m ²
KMB	Mietspiegel mit Kappung	→	KMB	12,00–14,50 Euro/m ²

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III, HA I/22

Alle Preise beziehen sich auf Euro je m² Wfl. (Wohnfläche)

* In der EOF erhält der Mieter einen einkommensabhängigen Zuschuss auf die Miete von bis zu 3,75 Euro/m².

- **Anpassung der Miete:** Die festgelegte Eingangsmiete (netto kalt) darf in den ersten fünf Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex $((\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt}) \times 100) - 100 =$ prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird, und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahresbindung veröffentlichte Indexwert.

- **Höchstmieten:** Die Höchstmieten sollen in der EOF/Münchener Wohnungsbau zukünftig mindestens 25 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und im München Modell mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (bisher einheitlich mindestens 1,50 Euro je Quadratmeter darunter). Im KMB darf die ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschritten werden. Es werden bezogen auf den Mietspiegel keine „Spannungsgrenzen“ mehr verwendet und somit entfällt auch die begründete Abweichung, die sich innerhalb der Spannen ergeben könnte. Dies schafft für die Anwender und Anwenderinnen mehr Klarheit.

Die Erwerber bzw. Erwerberinnen/Erbbauerechtsnehmer bzw. Erbbauerechtsnehmerinnen werden wie bisher in den Kaufverträgen beziehungsweise Erbbauerechtsverträge verpflichtet, in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen aufzunehmen.

Belegrechtsprogramm

Zum modifizierten Belegrechtsprogramm siehe Kapitel 7.3, Seite 79.

Es handelt sich hierbei haushaltssystematisch um ein Belegungsrecht (siehe auch Kapitel 11.2, Seite 99).

Qualitäten und Baukosten im geförderten Wohnungsbau

Neben Einkommen und Zielgruppen gibt es Aspekte, die im Rahmen der Wohnungsbastrategie zu einem nachhaltigen Angebot bezahlbarer Wohnungen gehören. Der neu geschaffene Wohnraum soll einer möglichst großen Bandbreite unterschiedlicher Haushalte (nach Größe, Lebenssituation und Zusammensetzung) bezahlbaren Wohnraum anbieten, der eine Verankerung im sozialen Umfeld in allen Lebensphasen ermöglicht. Diese muss nicht notwendigerweise in einem Gebäude, aber nach Möglichkeit in einem Quartier gegeben sein.

6.1 Qualitätsaspekte

Innovativer Wohnungsbau bedeutet die Übertragung neuer Ideen und gelungener Experimente aus dem Bereich der Objekt- und Quartiersplanung in die Planungspraxis. Um dies umzusetzen, sind die nachfolgenden Themenfelder exemplarisch (nicht abschließend) aufgeführt, die Berücksichtigung in der Realisierung des Wohnungsbaus in München finden sollen:

- Nachhaltige und vorausschauende Planung für eine lange Nutzungsdauer der Gebäude ohne erneute umfassende Eingriffe in die Substanz;
- Barrierefreiheit, um möglichst keinen Haushalt von der Nutzung der Wohnungen wegen individueller Handicaps auszuschließen;
- Nachbarschaftstreffe und Gemeinschaftsräume (zum Beispiel Dachgärten) für die Generierung einer positiven Stadttrendite im Sinne von Integration und Inklusion, Kooperation und hoher Lebensqualität im Quartier realisieren;
- Infrastrukturausstattung, um die Integration zu fördern und um die Voraussetzungen für eigenständige Lebensgestaltung sicherzustellen;

- Bedarfsorientierte Planung durch frühzeitige Einbindung der Nutzerinnen und Nutzer;
- Ziel- und ergebnisorientierte Bebauungsplanverfahren mit flexiblen Spielräumen, die auch eine spätere Anpassung an veränderte Bedürfnisse möglich machen;
- Kleinteiligkeit möglich machen, weil nicht alle Akteurinnen und Akteure am Wohnungsmarkt große Projekte umsetzen können, aber für die Münchner Mischung wichtig sind;
- Gewerbe und Einzelhandel im Wohnquartier Raum schaffen (Erdgeschoss), weil kurze Wege in der Stadt der Zukunft immer wichtiger werden;
- Serielles Bauen (Module) zur Kostenreduzierung einsetzen, ohne Einförmigkeit zu erzeugen;
- Besondere Berücksichtigung gesundheitlicher Belange (insbesondere der Immissionsschutz und die Lärmvorsorge) in Anbetracht der vermehrten Inanspruchnahme vorbelasteter Gebiete für den Wohnungsbau;
- Energiesparendes Bauen zur Minimierung zukünftiger Nebenkostensteigerungen.

Folgende Anforderungen an urbane Stadtteile und die darin angebotenen Wohnformen beziehungsweise Wohnungsangebote sind qualitätsfördernd:

- Gute soziale Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner: Als Mischungskriterium sollte neben dem Einkommen zunehmend auch das Alter Berücksichtigung finden, da sonst zukünftig monostrukturierte Gebiete entstehen könnten. Dies erhöht die Komplexität im Umgang mit sozialer Infrastruktur (zum Beispiel Kindertageseinrichtungen, Schulen, Senioreneinrichtungen), wobei die Gebäude verschiedene Nutzungsmöglichkeiten aufweisen sollten.

- Versorgung der vielfältigen Zielgruppen des geförderten Wohnungsbaus mit bezahlbarem Wohnraum und einem breit gefächerten Wohnungsangebot.
- Vielfältige Typologie der Wohnformen: Die Stadt von morgen muss neben einer „familiengerechten“ auch eine „altersgerechte Stadt“ sein, die es einer steigenden Zahl von älteren Bürgerinnen und Bürgern ermöglicht, sich im Rahmen der ihr verbliebenen Mobilität frei zu bewegen und so lange als möglich in ihren Wohnungen und dem bekannten Umfeld zu bleiben, wobei sich die Anforderungen jeweils überschneiden können: zum Beispiel die Schaffung von familienfreundlichen, barrierefreien Wohnungen und zugehörigem Wohnumfeld.
- Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten auch in den Gebäuden oder in unmittelbarer Nachbarschaft.
- In größeren Neubaugebieten sind Nachbarschaftstreffe wichtig, da konsumfreie Räume für viele Bevölkerungsgruppen bedeutsamer werden, insbesondere für Jugendliche mit begrenzten finanziellen Möglichkeiten.
- Ausreichend Grün- und Freiflächen und öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität.

6.2 Wohnungsgrößen / Wohnungsschlüssel

Geförderte Wohnungen sollen vermehrt kompakte Grundrisse aufweisen. Den schwindenden Flächenreserven wird so Rechnung getragen. Deshalb werden zukünftig zum Beispiel pro Jahr 200 Einzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 25 Quadratmeter geplant. Auch im München Modell sollen vermehrt kleinere Wohnungen angeboten werden.

Wohnungsschlüssel in der EOF

Im geförderten Mietwohnungsbau (EOF) ist durch den mit dem Sozialreferat vereinbarten Wohnungsschlüssel, der sich am Bedarf der vorgemerkten Wohnungssuchenden orientiert und bei der Realisierung von Bauvorhaben im Neubau verpflichtend ist, ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen möglich. Angeboten wird eine Mischung aus neun verschiedenen Wohnungstypen:

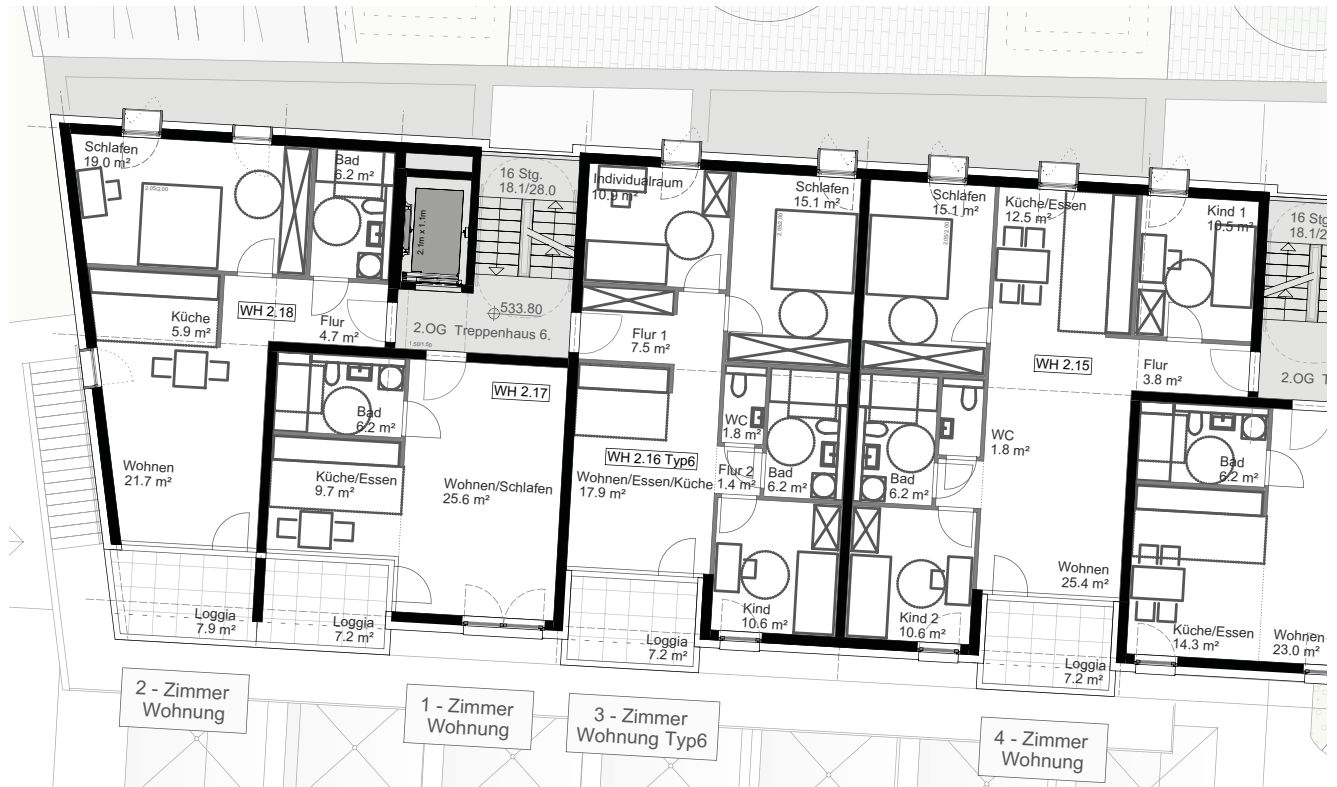
von Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, Wohnungen für Alleinerziehende bis hin zu Wohnungen für kinderreiche Familien (vergleiche Tabelle 8 und Abbildung 22).

Der Wohnungsschlüssel wurde im Jahr 2013 den aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes angepasst (vergleiche Abbildungen 22 und 23). Dabei wurden die Wohnflächen für einzelne Nutzergruppen, wie zum Beispiel Arbeitskräfte im Niedriglohnssektor, ältere Menschen mit kleinen Renten

Tabelle 8: Beispiel Wohnungsgrößenschlüssel EOF

Typ	Anteil	Wohnräume	Personen	Bemerkung	Max. Wohnfläche inkl. ¼ Loggia oder Balkon
1	25 %	1 Wohnraum	1	1 Wohn-Schlafrum + Küche	20 bis 45 m ²
2				1 Individualraum + Wohnküche < 18 m ²	
3	20 %	2 Wohnräume	2	1 Individualraum + 1 Wohnzimmer + Küche	45 bis 60 m ²
4				2 Individualräume + Wohnküche < 18 m ²	
5	25 %	3 Wohnräume	3 bis 4	2 Individualräume + Wohnzimmer + Küche	60 bis 75 m ²
6			3	3 Individualräume + Wohnküche < 18 m ²	
7	25 %	4 Wohnräume	4	3 Individualräume + Wohnzimmer + Küche	75 bis 90 m ²
8			5 bis 6	5 Personen 105 m ² + 15m ² je zus. Person	bis 105 m ² oder mehr
9	5 %	5 Wohnräume oder mehr	7 oder mehr	7 Personen 135 m ² + 15 m ² je zus. Person bei Bedarf leicht in kleinere Typen teilbar	bis 135 m ² oder mehr
	min. 2 %	der Gesamtwohnungsanzahl rollstuhlgerecht nach R-Anforderungen DIN 18040-2, mit je +15 m ²			
		Die Wohnungen sind orientiert an der Personenzahl so flächensparend wie möglich zu planen.			
		Ca. ein Drittel der 1-Zimmertypen sollte sich an der untersten Flächengrenze orientieren.			
		Ca. ein Drittel der 1- und 2-Zimmertypen sollte mit einer Wohnküche < 18 m ² und einem Individualraum je Person vorgesehen werden (Typ 2 und 4), bei 3-Zimmertypen ca. die Hälfte (Typ 6)			
		Wohnküchen < 18 m ² und Schlafnischen < 10 m ² zählen nicht als Wohnraum.			

Abbildung 22: Beispielgrundrisse nach dem Wohnungsverteilungsschlüssel (Projekt Aubing-Mitte)



Quelle: Gramlich Linhart Gall Architekten Ingenieure GmbH, Stuttgart

und Auszubildende reduziert. Auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt fehlen bezahlbare Kleinwohnungen zum Beispiel für städtische Dienstkräfte mit geringem bis mittlerem Einkommen und für Arbeitsmigrantinnen und -migranten. Es werden sehr kompakte Ein- und Zweizimmerwohnungen nachgefragt, mit Wohnflächen von rund 15-18 Quadratmetern Wohnfläche für eine Person und 25-35 Quadratmetern für zwei Personen.

Um geförderten Wohnungsbau für mehr Menschen zu ermöglichen, werden bedarfsorientierte Wohnformen benötigt. Die größte Gruppe der Wohnungssuchenden sind die Einpersonenhaushalte mit rund 40 Prozent der Registrierungen – zugleich sind diese

Haushalte sehr heterogen. Bisher wurden für diese Haushaltsgröße Wohnungen mit bis zu 45 Quadratmetern geplant. Zu dieser Zielgruppe gehören viele Haushalte, die weniger Platzbedarf haben, dafür aber eine bezahlbare Miete benötigen. Ziel des Sozialreferats ist daher, mindestens ein Drittel der Singlehaushalte mit Wohnungen mit bis zu 25 Quadratmetern zu versorgen. Knappe, funktionale Grundrisse erfüllen deren Wohnbedürfnisse. Wichtig erscheint, Drei- und Vierzimmerwohnungen kompakter, das heißt sparsamer in der Fläche einzuplanen, um den Familien dennoch auch ausreichend Angebote schaffen.

Angebot und Nachfrage passen bei der EOF im Grundsatz zueinander. Es

wäre mittelfristig zu prüfen, ob der Wohnungsschlüssel mit Spannweiten versehen werden kann, um mehr Flexibilität bei Wettbewerben zu schaffen.

Wohnungsgrößen im München Modell

Beim München Modell wird die Wohnungsgrößenstruktur den Bauträgern und der Bauträgerinnen/Wohnungsunternehmen überlassen. In der Folge wurden in der Vergangenheit primär größere familiengerechte Wohnungen gebaut. Die Auswertung der vom Sozialreferat ausgestellten Berechtigungsscheine zeigt, dass sich die Nachfrage geändert hat. Nachgefragt werden viele Einzimmer- und Zweizimmerwohnungen (siehe Abbildung 23).

Eine Korrektur hin zu mehr kleineren Wohnungen bedeutet kein vollständiges Umschwenken, sondern die Entwicklung von Spannweiten für bestimmte Wohnungstypen und Wohnungsgrößen. Für eine bessere Transparenz bei der Vergabe der Wohnungen sollte eine Angebotseinstellung nach Fertigstellungsmeldung analog zu den EOF-Wohnungen/Münchener Wohnungsbau erfolgen, um auch die Chancengleichheit bei den Bewerbern und Bewerberinnen zu erhöhen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat hier bereits gegengesteuert und im Infoblatt für die Bauträger und Bauträgerinnen auf den erhöhten Bedarf an Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen hingewiesen.

6.3 Baukosten

In den letzten Jahren steigen die Baukosten im engeren Sinne, aber auch die Bauland- und Grundstückskosten zunehmend an (vergleiche auch Abbildung 4 und Kapitel 2.1 auf Seite 17f).

Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag von 2013 auf den wachsenden Wohnungsbedarf in den Ballungszentren, auf den notwendigen energetischen Umbau sowie auf die damit verbundenen demografischen und sozialen Herausforderungen reagiert. Als zentrales Instrument für die Intensivierung des Wohnungsbaus wurde unter Federführung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit den Ländern, kommunalen

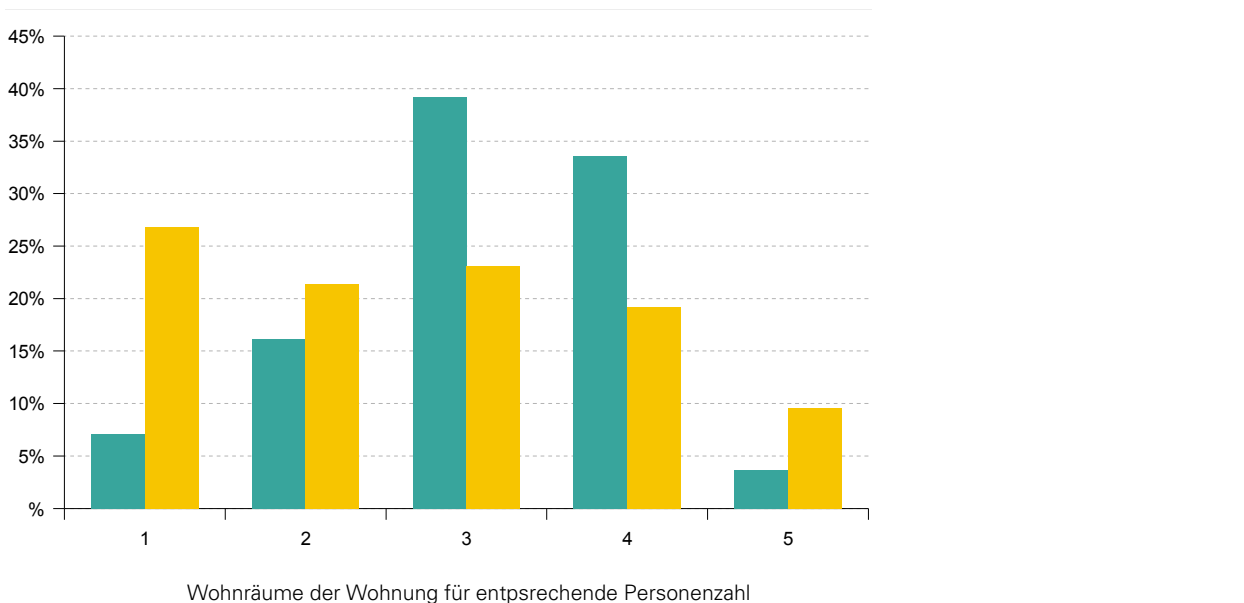
Spitzenverbänden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft und anderen gesellschaftlichen Akteuren geschlossen. Ein wesentlicher Bestandteil des Bündnisses ist die Baukostensenkungskommission (BKSK), die gemäß Auftrag aus dem Koalitionsvertrag preistreibende und überdimensionierte Baustandards und Kosten von Materialien und Verfahren überprüfen sollte. Die BKSK legte im November 2015 ihre Ergebnisse in einem Endbericht vor.

Der Bericht ist unter www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis_baukostensenkungskommission_bf.pdf abrufbar.

Folgende Forderungen formuliert die Baukostensenkungskommission und zum anderen das

Abbildung 23: Anträge und Wohnungsbestand im Programm München Modell-Miete

Anteil aller gestellten Anträge für bzw. Bestand an München Modell-Miete Wohnungen



Quelle: Sozialreferat, Stand 2014

„Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ an die Kommunen (Quelle: BKSK, 2015, Seite 135f, sowie Auszug aus dem 10-Punkte-Programm des „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“):

- Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt nach Konzeptqualität vergeben (siehe Kapitel 4.6, Seite 37).
- Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen: Es ist nach Möglichkeit eine Nachverdichtung von Wohnsiedlungen, Brachflächen und Baulücken unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsfunktion sowie sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte anzustreben (vergleiche Kapitel 4.3, Seite 33). Entsprechende Förderprogramme sollten Maßnahmen der Nachverdichtung, des Anbaus und der Aufstockung besonders berücksichtigen (vergleiche Kapitel 7.5, Seite 81). Bei der Ausweisung von Flächen für den Neubau sollte eine höhere Baudichte zugelassen werden (siehe Kapitel 4.3, Seite 33).
- Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken (siehe Kapitel 5, Seite 42ff. und Kapitel 9.2, Seite 91).
- Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren.
- Stellplatzverordnung flexibler ausgestalten (siehe Kapitel 6.5, Seite 71).

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE//eV) hat die Baukosten im Wohnungsbau untersucht, die Ergebnisse flossen in den Endbericht der BKSK ein.

Der ARGE//eV konnte neun Kategorien von Kostentreibern im Wohnungsbau identifizieren. Diese können in zwei Gruppen eingeteilt werden:

- Entwicklung beziehungsweise Veränderung im Preisniveau.
- Gestiegene Vorgaben beziehungsweise Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen.

Laut der Untersuchung des ARGE//eV ist die Gruppe 1 für rund 62 Prozent und Gruppe 2 für rund 38 Prozent der Kostensteigerung zwischen 2000 und 2014 verantwortlich.

Innerhalb der Bauwerkskosten (Kostengruppen 300-400) konnte in der Untersuchung des ARGE//eV eine Verschiebung der Kostenanteile für den Rohbau und hin zum Ausbau (zum Beispiel technische Gebäudeausrüstung) ausgemacht werden. Im Jahr 2000 entsprach der Anteil der Rohbaukosten noch 53,7 Prozent, 2014 waren es nur noch 45,9 Prozent. Damit sinkt die mittlere Nutzungsdauer im Sinne der Abschreibung von Gebäuden, die sich aus den anteiligen Kosten von Bauteilen in Verbindung mit den entsprechenden Nutzungsdauern und der damit verbundenen Ersatzhäufigkeit ergibt. Untersuchungen zeigen, dass die Nutzungsdauer des Gesamtgebäudes unter anderem aufgrund der komplexeren Anlagen heute bereits nach 36 Jahren erreicht ist. Steuerrechtlich wird aber immer noch von einer 50jährigen Nutzungsdauer ausgegangen.

Neben den reinen Bauwerkskosten sind aufgrund steigender gesetzlicher und kommunaler Anforderungen immer mehr Planungs- und Beratungskosten (Baunebenkosten KG 700) einzuplanen. Hintergrund waren die Änderung und Neueinführung verschiedener Normen und Gesetze. In dicht besiedelten und wachsenden Standorten wirkt sich die städtebauliche Enge zusätzlich Kosten treibend auf folgende Herstellungsbereiche aus: Keller, Stellplätze, Aufzugsanlagen, Baustellenlogistik und Außenanlagen.

Die zweite Gruppe von „Kostentreibern“ setzt sich aus Steuerrechtsänderungen, Gebühren, bautechnischen Bestimmungen, Normen und Qualitätsstandards, energetischen Anforderungen und kommunalen Auflagen zusammen. Dazu gehören Anforderungen in Bezug auf Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Erneuerbare Energien, Standsicherheit, Brand- und Schallschutz, aber auch kommunale Anforderungen zum Beispiel zur Dachbegrünung und zur Anlage von Gemeinschaftsflächen. Die kommunale

Anforderungen sollen eine nachhaltige, sozial- und klimagerechte Entwicklung in der Stadt ermöglichen.

6.4 Energieeffizienz im Neubau auf städtischen Flächen und im geförderten Wohnungsbau

Der Wohnungsbestand hat einen wesentlichen Anteil am Gesamtenergiebedarf und an den Treibhausgasemissionen in Deutschland. Deshalb sind energieeffizientes Bauen und Sanieren wesentliche Maßnahmen zur nachhaltigen Gestaltung der Stadt und zur Reduktion der zu erwartenden Folgen des Klimawandels. Sie sind auch Ansatzpunkte für die Wohnungspolitik in einer Stadt wie München mit hohen Wohnpreisen, um die Betriebskosten für die Bürgerinnen und Bürger zu senken.

Aus der Sicht der Nutzer und Nutzerinnen sind die mittel- bis langfristigen Bewirtschaftungskosten einer Immobilie von erheblicher Bedeutung. Diese Kosten werden in zunehmendem Umfang von den Energiekosten mitbestimmt und waren ein wesentlicher Treiber der Lebenshaltungskosten in den letzten Jahren und werden, trotz des zwischenzeitlichen Rückgangs der Ölpreise, innerhalb der Nutzungszeit der zukünftig entstehenden oder sanierten Gebäude wieder ansteigen.

Ziel von „Wohnen in München VI“ ist eine verbindliche Festlegung von Kriterien und Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Gebäudezustands und einer bestmöglichen Abstimmung mit den Themen Energieerzeugung und Verkehr (Mobilitätskonzepte, Stellplätze). Eine Anpassung an die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ist eine weitere Zielstellung.

Die Bundesregierung hat mit dem Energiekonzept aus dem Jahr 2010 und dem Gesetzespaket zur Energiewende aus dem Jahr 2011 den langfristigen politischen Fahrplan für den Klimaschutz und den Umbau der Energieversorgung in Deutschland vorgelegt. Ziel im Sektor „Private Haushalte“ ist ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050. Um

dieses Ziel zu erreichen, soll der Energiebedarf der Gebäude gesenkt und im Wesentlichen durch erneuerbare Energien gedeckt werden (siehe auch Energieeffizienzstrategie Gebäude der Bundesregierung). Im Rahmen der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurden die energetischen Anforderungen an Neubauten ab dem 1. Januar 2016 vom Bund angehoben. Diese Änderungen sind ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäudestandard, der spätestens ab 2021 gilt.

Die Landeshauptstadt München hat sich mit ihrer Mitgliedschaft beim Klima-Bündnis e.V. den Zielen dieses europaweiten Netzwerkes entsprechend verpflichtet, kontinuierlich die CO₂-Emissionen ab dem Jahr 1990 alle fünf Jahre um 10 Prozent zu senken.

Dabei soll unter anderen eine Halbierung der Pro-Kopf-Emissionen bis spätestens 2030 erreicht werden. Über die Teilnahme am Covenant of Mayors verpflichtet sie sich, die Ziele der EU („20–20–20“) auf ihrem territorialen Gebiet zu erreichen.

Die Landeshauptstadt München verzichtete mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2008 (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 01326](#)) auf die Gewinnausschüttung der beiden großen städtischen Wohnungsbaukonzerne GEWOFAG und GWG München für die Jahre bis 2019 (sogenannten „Dividendenbeschluss“). Mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 01.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 00959](#)) und vom 21.10.2015 (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03607](#)) verzichtet die Lan-

deshauptstadt München weiterhin bis zum Jahr 2022 auf die Möglichkeit von Gewinnausschüttungen.

Die erwirtschafteten Überschüsse konnten als zusätzliches Eigenkapital für weitere Investitionen unter anderen für die energetische Optimierung der neuen Wohngebäude und des Wohnungsbestandes eingesetzt werden. In „Wohnen in München V“ verpflichteten sich die Gesellschaften, im Neubau den KfW-Effizienzhaus 70 Standard umzusetzen. Dies bedeutete eine Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen um 30 Prozent. Seit dem 1. April 2016 wird dieser Standard aufgrund der nur noch geringen Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nicht mehr gefördert.

Die 21. UN-Klimakonferenz in Paris im Dezember 2015 beschloss ein Klimaabkommen, das die Begrenzung der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2°C, möglichst 1,5°C im Vergleich zur vorindustriellen Zeit vorsieht. Um das gesteckte 1,5°C-Ziel erreichen zu können, müssen die Treibhausgasemissionen weltweit zwischen 2045 und 2060 auf Null zurückgefahren werden und anschließend ein Teil des zuvor emittierten

Kohlenstoffdioxids wieder aus der Erdatmosphäre entfernt werden. Erreichbar ist das gesteckte Ziel zudem nur mit einer sehr konsequenten und sofort begonnenen Klimaschutzpolitik auf allen Planungsebenen, da sich das Fenster rasch schließt. Deutschland hat im April 2016 als einer der ersten Staaten das Pariser Klimaabkommen unterzeichnet. Ziel ist ein weitgehend treibhausgasneutrales Deutschland im Jahr 2050.

In Modellprojekten wurden von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften deutlich höhere, als die gesetzlichen Standards geplant und gebaut (siehe Kapitel 3 im „Bericht zur Wohnungssituation 2014–2015“ unter www.muenchen.de, Stichwort: Bericht zur Wohnungssituation 2014–2015). Strategisch konnte so die Landeshauptstadt München mit ihren städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Vorbildfunktion im Wohnungsbau übernehmen und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Darüber hinaus haben die städtischen Wohnungsgesellschaften durch die Selbstverpflichtung aus „Wohnen in München V“ zum Bau von Wohngebäuden im Effizienzhaus-70-Standard eine gute Baupraxis für einen hohen energetischen Standard erlangt und sind somit für die seit 1. Januar 2016 verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEV) 2013 gerüstet.

Energieeinsparverordnung 2013 (EnEV 2013)

Hinweis zum Sprachgebrauch

Die EU-Kommission hatte mit der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden die Mitgliedsstaaten beauftragt, Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festzulegen und diese bis spätestens 2013 anzuwenden.

Um die Vorgaben der EU-Richtlinie weitgehend zu erfüllen, hat die Bundesregierung die Änderung der EnEV 2013 beschlossen und verkündet. Diese Änderung der EnEV wird vom zuständigen Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr (OBB) wegen der Terminsetzung durch die EU-Richtlinie als Energieeinsparverordnung EnEV 2013, in Kraft getreten am 01. Mai 2014, bezeichnet.

Die Bundesregierung hat am 16. Oktober 2013 die jüngste Novellierung der Energieeinsparverordnung beschlossen, die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist. Ab 1. Januar 2016 führt die neue EnEV einen verschärften Energiestandard für Neubauten ein. Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) sinkt um 25 Prozent und der Wärmeschutz der Gebäudehülle (H'_{τ}) muss parallel dazu um durchschnittlich 20 Prozent besser werden. Die Anforderungen für Bestandsgebäude bleiben weitgehend unverändert. Die Anhebung der Neubauanforderungen ist ein wichtiger Zwischenschritt hin zum EU-Niedrigstenergiegebäudestandard, der spätestens ab 2021 gilt.

Ab 2021 müssen nach europäischen Vorgaben alle Neubauten im Niedrigstenergiegebäudestandard errichtet werden (Behördenneubauten bereits ab 2019). Die nationalen Vorgaben für die energetische Mindestanforderung werden bis Ende 2016 (für Behördengebäude) und Ende 2018 (für alle Neubauten) durch die Bundesregierung festzulegen sein.

Die Baukostensenkungskommission ermittelt in den Kostengruppen 300 und 400 aufgrund der EnEV-Verschärfung Mehrkosten von 6–7 Prozent. Damit lag die Kostensteigerung in der volkswirtschaftlichen Betrachtung noch im „kostenoptimalen Niveau“ im Sinne der europäischen Richtlinie für die Gesamteffizienz von Gebäuden (2013/31/EU vom 19.05.2010). Die Mehrkosten innerhalb der Gesamtgestehungskosten für ein Gebäude (Bau- und Planungskosten) liegen laut Münchner Forschungsinstitut für Wärmeschutz e.V. bei 3,2 Prozent (Quellen: Baukostensenkungskommission „Endbericht“, 2015, Seite 80; FIW München „Kritische Betrachtung der Kostensteigerung im Mehrfamilienhausneubau durch Einführung der EnEV 2016“, 2015). Gemäß einer Studie im Auftrag der Stadt Freiburg im Breisgau machen die aus dem höheren energetischen Standard resultierenden geringeren Energiekosten und die Inanspruchnahme von Fördermitteln diese höherwertigen Standards jedoch sogar wirtschaftlich attraktiv (Quelle: EGS-Plan Stuttgart

„Energiekonzepte & Empfehlung zum städtebaulichen Wettbewerb“, 2016, Seite 37).

Die nächsten EnEV-Novelle (gegebenenfalls in Form des „Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (kurz: Gebäudeenergiegesetzes (GEG)), die vermutlich 2018 in Kraft treten wird, liegt bereits als Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie und des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vor. Allerdings sind die zukünftigen gesetzlichen Mindeststandards noch in der Diskussion. Fachleute und Verbände raten zu einer grundsätzlichen Neuausrichtung der Anforderungen, bei der sich die Bezugswerte künftig an dem Endenergiebedarf/-verbrauch und dem CO_2 -Ausstoß orientieren und zusätzlich Energiebilanzierungen auf Quartiersebene eingeführt werden. Inwieweit die Bundesregierung diese Forderungen in das GEG aufnehmen wird, ist derzeit noch offen. Im Programmzeitraum von „Wohnen in München VI“ soll deshalb entsprechend der gegebenenfalls neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Fortschreibung der städtischen energetischen Gebäudestandards erfolgen.

Städtische energetische Gebäudestandards

In „Wohnen in München V“ galten zwei verschiedene städtische Energieeffizienzstandards: Zum Einen der KfW-Effizienzhaus-Standard 70 (EH 70) für den geförderten Wohnungsbau und die Neubauten der städtischen Gesellschaften und zum Anderen die Anforderungen an die Gebäudehülle aus dem jeweils gültigen Ökologischen Kriterienkatalog für den Neubau auf städtischen Flächen.

Aus „Wohnen in München V“ bestand auch der Auftrag (siehe Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 08187](#), Antragspunkt 29) nach einer Novellierung der EnEV zu prüfen, ob eine auskömmliche Finanzierung des vorgeschlagenen Energiestandards EH 70 noch möglich ist. Im Zusammenhang mit dieser Prüfung

soll gleichzeitig eine Vereinheitlichung der städtischen Standards vorgenommen werden.

Nach der Verschärfung der EnEV zum 1. Januar 2016 ist der Abstand des KfW-Effizienzhaus 70 zur gesetzlichen Anforderung nur noch gering, weshalb die KfW dessen Förderung zum April 2016 eingestellt hat.

Für die Vergabe städtischer Flächen gilt der Ökologische Kriterienkatalog (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 02989](#), vom 15.02.2017). Darüber hinaus soll ab „Wohnen in München VI“ für den geförderten Wohnungsbau auf privaten Flächen und den freifinanzierten Wohnungsneubau der städtischen Gesellschaften auf eigenen Flächen (also nicht städtischen Flächen) mindestens das Anforderungsniveau des Ökologischen Kriterienkatalogs für die Qualität der Gebäudehülle (H'_{T} von EnEV-Referenzgebäude minus 15 Prozent) erfüllt werden (vergleiche Abbildung 24).

Ambitioniertere Vorhaben (wie zum Beispiel Passivhäuser) werden aus dem Förderprogramm Energieeinsparung (FES) mit städtischen Zuschüssen unterstützt.

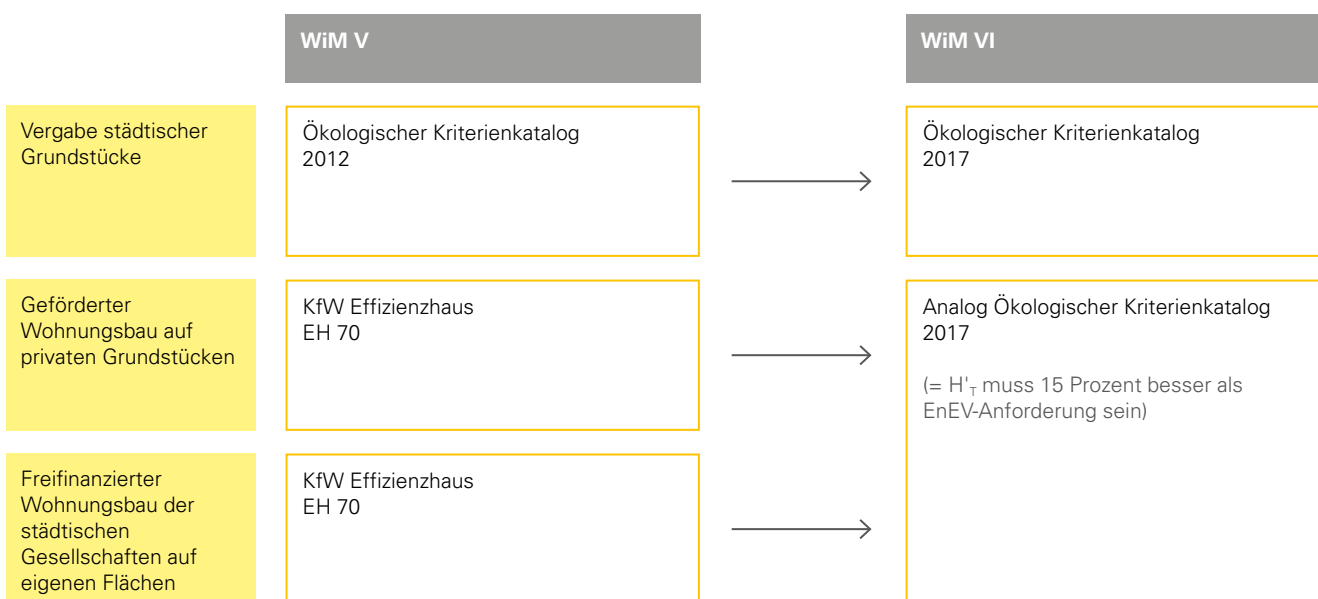
Ökologischer Kriterienkatalog

Für die Vergabe städtischer Flächen gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 02989](#), vom 15.02.2017). Der Kriterienkatalog trifft Aussagen zur Gebäudeplanung, zu den zu verwendenden Baustoffen, zu Wärmeschutz, Haustechnik, Stellplätzen, Außenanlagen und anderen Aspekten.

Für die Qualität der Gebäudehülle (H'_{T}) fordert er eine Unterschreitung von 15 Prozent des EnEV-Referenzgebäudes. Dies bedeutet keine Verschärfung der Anforderungen auf städtischen Flächen beziehungsweise im geförderten Wohnungsbau (vergleiche Abbildung 25). München bleibt damit immer noch

etwas besser als vom Gesetz gefordert, ohne jedoch den Wohnungsbau der städtischen Gesellschaften und auf städtischen Flächen zusätzlich zu verteuern. Im Zuge der sozialen und wohnungspolitischen Verantwortung der Landeshauptstadt München für seine Bürger und Bürgerinnen ist es das Ziel, die energetisch beste und wirtschaftlich vertretbare Lösung einzufordern.

Abbildung 24: Mindestanforderungen an die Energieeffizienz im Wohnungsbau im Rahmen von „Wohnen in München VI“



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I, HA III

**Förderprogramm
Energieeinsparung (FES)**

Die Änderung der EnEV hatte Auswirkungen auf die FES-Fördermaßnahme „Münchner Gebäudestandard“, die Neubauten im öffentlich geförderten Wohnungsbau bezuschusst. Diese Fördermaßnahme entsprach in den FES-Richtlinien 2013 energetisch einem „KfW-Effizienzhaus 70“ und gewährleistete bis Ende 2015 einen Mindestabstand zur EnEV von rund 30 Prozent. Nach der Verschärfung der EnEV war dieser Abstand zur EnEV nur noch sehr gering, weshalb 2016 notwendigerweise eine Anpassung der Anforderungen erfolgte.

Zum 01.09.2016 wurde der neue „Münchner Gebäudestandard 2016“ eingeführt (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05594](#) vom 20.07.2016). Er gewährleistet einen Abstand von rund 15 Prozent für H_T von EnEV-Referenzgebäude und wird mit einem

Fördersatz von 50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gefördert.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt möchte im Anschluss an die Änderungen weitere Optimierungen und Verbesserungen der Richtlinien vornehmen:

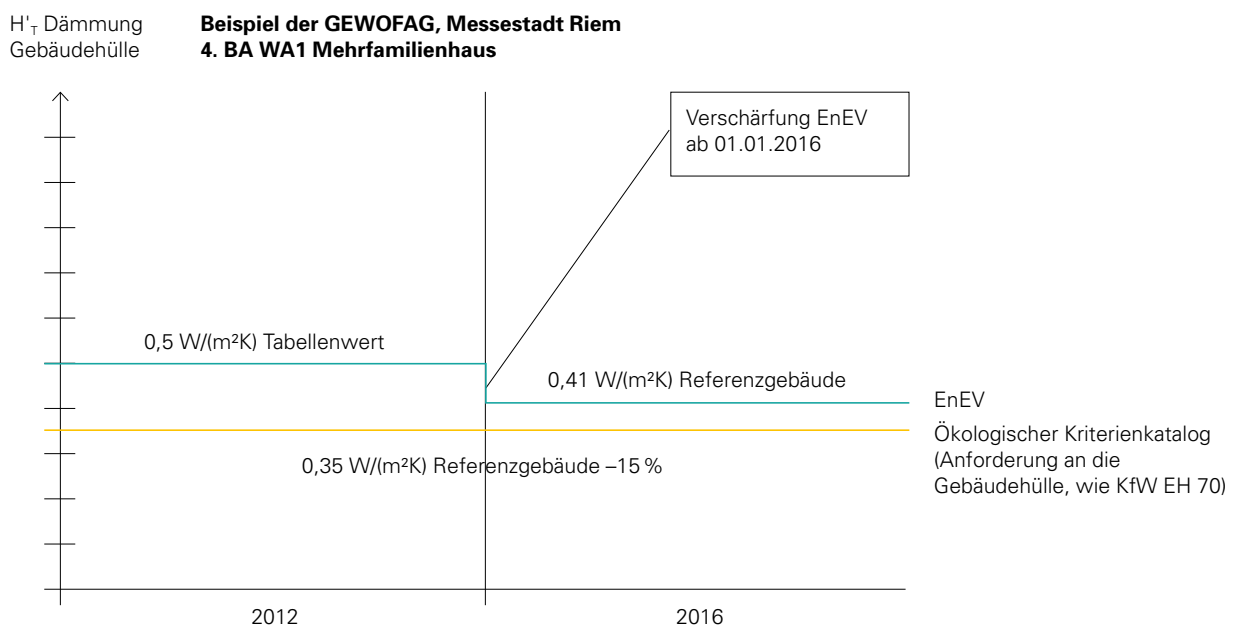
- Die Förderung von Bestandsgebäuden muss ausgebaut werden.
- Weitere Optimierungen im Hinblick auf die Bürgerfreundlichkeit.
- Anpassungen an bundesweite Entwicklungen, Gesetzesänderungen und den technischen Fortschritt.

6.5 Stellplatzschlüssel für Vorhaben im geförderten Mietwohnungsbau

Eine Forderung der Baukostensenkungskommission war die Flexibilisierung der Stellplatzschlüssel. Dieser wird im Folgenden in seiner aktuellen Entwicklung in München dargestellt.

Für Wohnnutzungen im geförderten Wohnungsbau ist gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 19. Dezember 2007 (Stellplatzsatzung – StlPIS) in der Regel von einem reduzierten Stellplatzbedarf auszugehen. Dies begründet sich mit dem regelmäßig geringeren Einkommen der Haushalte und dem daraus resultierenden niedrigeren Kfz-Besitz.

Abbildung 25: Beispiel Vergleich Anforderung EnEV, Ökologischer Kriterienkatalog anhand eines Mehrfamilienhauses



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III

Im Rahmen des Erfahrungsberichts 2007 zu „Wohnen in München IV“ vom 8. Oktober 2008 (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 00877](#)) wurde die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Vorhaben im geförderten Mietwohnungsbau – jeweils bezogen auf die einzelnen Förderwege (EOF, KomPro A, KomPro B, KomPro C und München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften) – beschlossen.

In jüngster Zeit wurde jedoch von wichtigen Akteurinnen und Akteuren des geförderten Mietwohnungsbaus in München vorgetragen, dass der bislang angewendete Stellplatzschlüssel im geförderten Wohnungsbau den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr gerecht wird. Eine dem tatsächlichen Zu- und Abfahrtsverkehr entsprechende Zahl an Kfz-Stellplätzen ist jedoch – neben den entsprechenden rechtlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung und der Stellplatzsatzung – im geförderten Mietwohnungsbau ein Gebot der Wirtschaftlichkeit. Auf Basis entsprechender Datengrundlagen wäre daher der Stellplatzbedarf im geförderten Mietwohnungsbau den aktuellen (aber auch mittel- und langfristig prognostizierten) Kfz-Dichten je Wohnung anzupassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde in „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 08187](#)) beauftragt, die reduzierten Stellplatzschlüssel für Vorhaben im geförderten Mietwohnungsbau bedarfsgerecht – in Abhängigkeit von den jeweiligen Förderwegen – anzupassen.

Diesem Auftrag kam das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach und führte Ende 2012 zur Frage der bedarfsgerechten Anpassung des Stellplatzschlüssels im geförderten Mietwohnungsbau (stichprobenartige) Parkraumerhebungen in acht ausgewählten Gebieten durch. Die Erhebungen zeigten dabei eine Streuung des Stellplatzbedarfs von 0,37–0,89 Kfz je Wohnung. Für alle acht untersuchten Gebieten ergab sich ein Durchschnittswert von 0,6 Kfz je Wohnung.

In einer Langzeitbetrachtung eines Gebietes von München Modell-Mietwohnungen stellte sich zudem heraus, dass bei Erstbezug der Wohnungen der Stellplatzbedarf relativ niedrig war, im Laufe der Zeit aber von vielen Haushalten Kfz neu angemeldet wurden, das heißt der Stellplatzbedarf stieg nach den Jahren des Erstbezugs. Als Grund hierfür wird vor allem der Familienzuwachs oder größere finanzielle Spielräume im Haushalt angenommen.

Ergänzend zu der vorgenannten Parkraumerhebung betrachtete das Referat für Stadtplanung und Bauordnung 13 EOF-Wohnanlagen mit unterschiedlich langen Belegungszeiten. Festgestellt wurde dabei, dass das Verhältnis der zugelassenen Kfz pro Wohnung im Durchschnitt bei 0,58 Kfz je Wohnung liegt. Die Auswertung beider Erhebungen zeigte somit, dass sich der Stellplatzbedarf in Abhängigkeit von den jeweiligen Förderprogrammen im Mietwohnungsbau weiter reduzieren ließe.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beauftragte daher in seiner Sitzung am 29.06.2016 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, den Stellplatzbedarf im geförderten Mietwohnungsbau weiter zu reduzieren und dabei künftig folgende Werte anzusetzen (siehe hierzu Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 13593](#)):

Ergänzend wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau unter besonderen Voraussetzungen (Mobilitätskonzepte und Modellprojekte wie „Autoreduziertes/autofreies Wohnen“) zu reduzieren. Dies betrifft alle Fälle (das heißt sowohl den freifinanzierten als auch den geförderten Wohnungsbau), in denen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn bzw. die Bauherrin ein sogenanntes Mobilitätskonzept vorgelegt wird, das den bewussten Verzicht auf den Besitz eines Kfz fördert. Je nach konkreter Ausgestaltung des jeweiligen Mobilitätskonzeptes ist dann ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohnung bis hin zu 0,3 Stellplätzen je Wohnung anzuwenden.

Tabelle 9: Stellplatzschlüssel im geförderten Wohnungsbau

Programm	Stellplatz je Wohnung
München Modell	0,8
Einkommensorientierte Förderung – EOF	0,6
KomPro A	0,6
KomPro B	0,5
KomPro C	0,3

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II

6.6 Grün- und Freiflächen

München wächst. Damit kommt es vermehrt zu Flächenkonkurrenzen für verschiedene Nutzungen. Für die Versorgung mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum sind auch ausreichend öffentliche und private Freiflächen erforderlich. Im Jahr 2012 wurde ein Grundsatzbeschluss zur „Langfristigen Freiraumentwicklung“ (Sitzungsvorlage Nr. 08–14/V 09602) gefasst, mit dem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt wurde, ein räumliches Gesamtkonzept für eine langfristige Freiraumplanung zu erarbeiten. In diesem Beschluss wurde auch die Anwendung der Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung im Rahmen der Bauleitplanung differenziert dargestellt.

Neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum und der zunehmenden Verdichtung stellen auch künftige gesellschaftliche und umweltbedingte Veränderungen, wie zum Beispiel die Vielfalt der Lebensstile, die Anforderungen an Gesundheit in der Stadt und der Klimawandel die Freiraumentwicklung Münchens auf vielfältigen Ebenen vor Herausforderungen. Mit dem Konzeptgutachten „Freiraum München 2030“, mit dem das Büro bgmr aus Berlin beauftragt wurde, sollten Wege aufgezeigt werden, wie und mit welchen neuen Strategien, Instrumenten und Ideen diesen Herausforderungen in der Frei- und Grünflächenentwicklung begegnet werden kann.

Insbesondere aus folgenden, kurz dargestellten Gründen ist eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen unverzichtbar für eine qualitätsvolle Wohnungsbau- und Quartiersentwicklung gerade bei zunehmender Verdichtung:

- Grün- und Freiflächen haben eine wichtige Funktion für den sozialen Frieden und Zusammenhalt.
- Öffentliche und gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen ermöglichen die Begegnung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Durch das Erleben verschiedener Verhaltensweisen sowie die Austragung

und Befriedung von Konflikten durch Aushandeln von Lösungen wird das Erlernen sozialverträglicher Verhaltensweisen erleichtert und das gegenseitige Verständnis gefördert.

- Private Freiflächen an Wohnungen sind bei hohen Dichten mit dem damit verbundenen Dichtestress ein notwendiger Rückzugs- und Erholungsraum, der selbstbestimmt gestaltet und genutzt werden kann; erst durch sie entsteht ein vollständiger Wohnraum.
- Grün- und Freiflächen sind für gesunde Wohnverhältnisse und die physische und psychische Gesundheit notwendig.
- Grünflächen schaffen ein angenehmes lokales Klima (Besonnung, Verschattung, Kühlung, frische Luft). Dies ist insbesondere in der hoch verdichteten Innenstadt und bei sommerlichen Hitzeperioden dringend notwendig.
- Grünflächen bieten Raum für vielfältige körperliche Betätigungen im Freien und unterschiedliche Naturerlebnisse (Wetterstimmungen, Tiere, Pflanzen, Bäume) zu verschiedenen Tages- und Jahreszeiten.

Beispiel Dachgärten – Neubauvorhaben an der Hochackerstraße durch die GEWOFAG

Im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach soll ein vielfältiges Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und der notwendigen sozialen Infrastruktur entwickelt werden. Der Bebauungsplan für dieses Quartier ist im März 2014 in Kraft getreten. Wichtige Ziele bei der Entwicklung des neuen Quartiers sind qualitätsvolle Stadt- und Freiräume, eine identitätsstiftende Stadtgestalt sowie insbesondere auch die Nachhaltigkeit. Bei Planung und Realisierung sollen im Gebiet an der Hochackerstraße besondere Maßnahmen zum Klimaschutz und der sinnvolle Umgang mit Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

Die GEWOFAG errichtet auf ihren Freiflächen im Westen des Areals (WA 1 und WA 2.2) 244 geförderten Wohnungen mit zwei Tiefgaragen und einer Kindertageseinrichtung mit 1.040 Quadratmeter Geschossfläche und insgesamt 75 Plätzen. Von den 244 Wohneinheiten werden 201 Wohnungen EOF-gefördert, 17 Wohneinheiten im München Modell-Miete und 26 Wohnungen im KomPro/B-Modell. Zur Besonderheit des Projektes zählt u.a die Realisierung von Dachgärten. Die Fertigstellung ist für April 2017 vorgesehen.

Auf Grund der Notwendigkeit zur Schaffung urbaner Wohnquartiere mit hohen Dichten steigt auch die Erforderlichkeit, kompensatorische Maßnahmen zur Sicherung hochwertiger Grün- und Freiflächen vorzusehen. Dafür kommen neben der Qualifizierung bereits vorhandener öffentlicher Grün- und Freiflächen und deren besserer Vernetzung insbesondere auch Maßnahmen an den Gebäuden, wie die Sicherung überdurchschnittlich großer Freisitze (Balkone, Loggien, Terrassen) und gemeinschaftlich genutzter Dachgärten in Frage, die das Angebot an privaten, gemeinschaftlich genutzten Freiflächen deutlich erweitern können. Vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden in Bebauungsplänen derzeit bereits gemeinschaftlich genutzte Dachgärten gesichert, beispielsweise am EON-Gelände an der Drygalski-Allee oder im Planungsgebiet Hochackerstraße.

6.7 Förderung unabweisbarer Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau

Im Folgenden sollen Themen behandelt werden, die im Einflussbereich der Landeshauptstadt München liegen und vor allem den Bau von geförderten Wohnungen unterstützen. Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus (siehe Kapitel 5.4, Seite 49) soll die Basisförderung mit einer Förderung der unabweisbaren Mehrkosten kombiniert werden (vergleiche Abbildung 26). Gegenstand der Förderung sind investive Maßnahmen wie zum Beispiel die Errichtung von Dachgärten als Teil einer teilräumlichen Nachverdichtungsstrategie (LaSie) und eines Freiraumquartierskonzeptes oder Lärmschutzmaßnahmen. Diese Förderung bezieht sich nur auf den geförderten Wohnungsbau und soll die Wirtschaftlichkeit der Projekte sichern. Sie wird erst nach der Inanspruchnahme aller staatlichen (zum Beispiel KfW-Mittel) und städtischen Mittel (zum Beispiel FES, „Wohnen am Ring“) und Ausreizen der Kostenobergrenzen für das objektabhängige Darlehen vergeben. Die Förderung – in der Regel ein Zuschuss – kann maximal 950 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Soweit es die Wirtschaftlichkeit erlaubt, kann die Förderung auch weiterhin als Darlehen erfolgen.

Künftig ist davon auszugehen, dass sich das Problem von Überschreitungen der Kostenobergrenzen für die objektbezogenen Darlehen immer häufiger einstellen wird. Um im angespannten Münchner Wohnungsmarkt alle Flächenressourcen zu nutzen, müssen immer mehr Grundstücksflächen dem geförderten Mietwohnungsbau zugeführt werden, die aufgrund ihrer Lageeigenschaften erhöhte Baukosten nach sich ziehen. Ferner können besondere Wohnformen und zielgruppenorientierte Vorhaben Mehrkosten auslösen.

Bei Beantragung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen. Die Auszahlung nach Erteilung eines Förderbescheids erfolgt in Raten je nach Baufortschritt, vor der Auszahlung der letzten Zuschussrate durch das Referat

für Stadtplanung und Bauordnung ist eine Schlussrechnung inklusive einer aktualisierten Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen.

Dachgärten

Mit der Realisierung gemeinschaftlich genutzter Dachgärten entstehen Mehrkosten im Vergleich zur Erstellung ebenerdiger Freianlagen. Dazu gehören: Führung des Liftes bis auf das Dach (Zugangsmöglichkeit gewährleisten) und Dachausstieg, notwendige Statik-Anpassungen, Absturzsicherungen und gegebenenfalls Verschattungsanlagen. Auch die Verwaltung beziehungsweise der „Betrieb“ gemeinschaftlich genutzter Dachgärten verursacht Kosten im Gebäudeunterhalt. Im freifinanzierten Wohnungsbau können die Mehraufwände durch höhere Verkaufs- beziehungsweise Mieterlöse kompensiert werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Unabweisbare Mehrkosten für Wohnungen, die sich in Lagen an stark befahrenen Straßen oder an Bahnlinien befinden, zählen in das Fördermodul. Ausgenommen davon sind Standorte am mittleren Ring, die in das Förderprogramm „Wohnen am Ring“ (unter www.muenchen.de, Stichwort: „Wohnen am Ring“) fallen. Damit werden Schallschutzmaßnahmen, die an der Gebäudehülle (zum Beispiel Schallschutzfenster) und an der Gebäudestruktur (zum Beispiel Erschließung mit Laubengängen und einseitige Orientierung der Wohnungen zur lärmabgewandten Seite) notwendig sind, gefördert, falls sie die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes gefährden.

Quartierbezogene Bewohnerarbeit – Identifikation und Integration ins Quartier

Im Sinne einer Aneignung des Quartiers durch die Bewohner und Bewohnerinnen und die Integration in neue Wohngebiete ist die quartierbezogene Bewohnerarbeit ein wichtiger Baustein. Im Rahmen der in 2013 abgeschlossenen „[Wirkungsanalyse Quartierbezogene Bewohnerarbeit – Nachbarschaftstreffs](#)“ wurde die nach-

haltige „Wirkung“ der Nachbarschaftstreffs zur Sicherung des sozialen Friedens, der Entwicklung einer guten Nachbarschaft sowie der Identifikation und Integration ins Quartier bestätigt.

Auf dieser Basis hat das Sozialreferat ein neues Konzept in den Stadtrat eingebracht. Die Aktivierung und Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohnern erfordert sowohl ausreichende Räumlichkeiten als auch Personal. Über die Beschlussvorlage „Nachbarschaftsarbeit in München stärken...“ vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 01597](#)) stimmte der Stadtrat einer personellen Grundausstattung zu.

Aus Sicht des wohnungspolitischen Handlungsprogramms ist eine entsprechende Sicherung der Räumlichkeiten ein wichtiger Baustein für die Umsetzung in den Quartieren. Über das Fördermodul werden die Mehrkosten für die Errichtung der Räumlichkeiten finanziert. Die Räumlichkeiten müssen flexibel nutzbar sein und eine Mindestgröße von rund 150 Quadratmeter haben. Diese sollen als fester Baustein in die städtebaulichen Konzepte und Planungen integriert werden. Die Finanzierung könnte erleichtert werden, indem die Gemeinschaftsflächen als zusätzliche nicht kaufpreisrelevante Geschossfläche (Bonusflächen) festgesetzt werden.

Aktuell gibt es 38 Nachbarschaftstreffs, die sich allerdings je nach Situation vor Ort in der Ausgestaltung unterscheiden. Ziel ist eine gute Abdeckung über das Stadtgebiet, das heißt ab 200 neuen (geförderten) Wohnungen sowie zur Aufwertung in Bestandsgebieten sollte ein Nachbarschaftstreff neu aufgebaut werden. Je nach Beteiligung der Akteurinnen und Akteure im Gebiet können die Räumlichkeiten zum Beispiel auch durch Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden.

Die quartierbezogene Bewohnerarbeit ist zukünftig auch stärker mit anderen Elementen, zum Beispiel der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung im geförderten Münchner Wohnungsbau und anderen sozialen Infrastruktureinrichtungen zu verzahnen. Dadurch können die Einrichtun-

gen auch intensiver genutzt werden. Im Rahmen von konzeptorientierten Ausschreibungen könnte die Planung der Räumlichkeiten eines Nachbarschaftstreffe im Auswahlverfahren positiv bewertet werden. Zur Auswahl des Betreibers bzw. der Betreiberin wird wie bisher im Sozialreferat ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchgeführt.

Sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung ist konzeptioneller Bestandteil des geförderten Wohnungsbaus. Sie bietet Unterstützung für Mieterinnen und Mieter, die aus Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe oder aus städtischen Notquartieren in ein dauerhaftes Mietverhältnis ver-

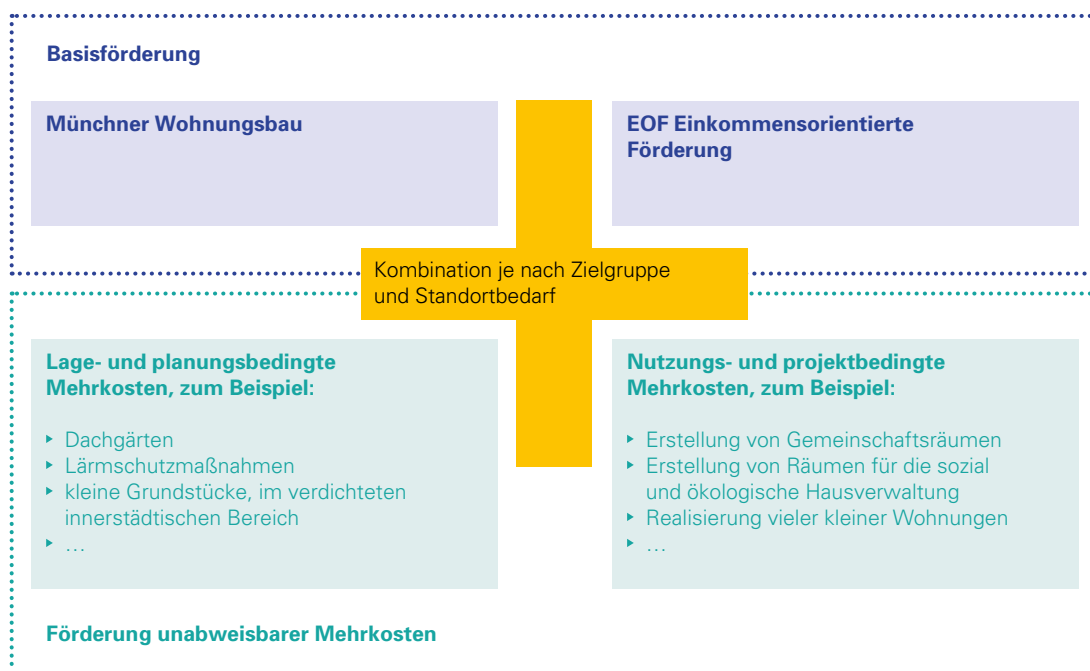
mittelt werden konnten. Sie arbeitet vernetzend mit den Fachdiensten vor Ort zusammen und trägt entscheidend zu einer erfolgreichen Integration der Haushalte in ihr neues Wohnumfeld bei. Aufgrund des damit verbundenen Mehraufwands wird für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung zusätzlich zur Verwaltungspauschale für die ersten drei bis fünf Jahre ein Zuschuss gewährt, dessen Höhe sich an der gesetzlichen Verwaltungspauschale für Sozialwohnungen nach der II. Berechnungsverordnung orientiert. Diese Zuwendungen werden aus dem Zuschusshaushalt des Sozialreferats finanziert.

Die entstehenden Mehrkosten für die Errichtung der Verwaltungsräume der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung werden, falls sie die

Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts gefährden, gefördert.

Aufgrund weitreichender positiver Effekte der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung ist angedacht, ihren Einsatz auf weitere Zielgruppen im geförderten Wohnungsbau auszuweiten. Die Realisierung eines entsprechenden Pilotprojektes soll im Rahmen des „Gesamtplan III München und Region, Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“ geprüft werden.

Abbildung 26: Basisförderung und Förderung der unabweisbaren Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I, HA III

Ein weiterer zentraler Baustein des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ sind die Programme zur Bestandsentwicklung. Dazu zählen die:

- städtebauliche und energetische Ertüchtigung der Bestandsquartiere,
- Realisierung von Belegungsbindungen von Bestandswohnungen,
- Prüfung einer möglichen Umstrukturierung und Umnutzungen von Gebäuden mit Nichtwohnnutzung in Wohnnutzung sowie
- die Prüfung einer Förderung von Nachverdichtungen in Kombination mit der Schaffung von geförderten Wohnungsbau.

Die These: „Im Bestand liegt die Zukunft, dafür muss er qualifiziert weiterentwickelt und energetisch ertüchtigt werden“ aus dem Themenvorschau-Beschluss zu „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03161](#)) hatte diesen Themenschwerpunkt bereits umrissen.

Fast 40 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland gehen auf das Konto des Gebäudesektors. In Privathaushalten benötigen allein Heizung und Warmwasseraufbereitung 85 Prozent der Energie. Hier liegen deshalb auch große Einsparpotenziale. Rund drei Viertel des Altbestands in Deutschland wurden noch vor der 1. Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet, in München sind dies 71 Prozent des Wohngebäudebestands. Diese Gebäude sind oft gar nicht oder kaum energetisch saniert. Die überwiegende Mehrheit der Heizungssysteme entspricht nicht dem Stand der Technik.

Die Bundesregierung formulierte bereits in ihrem Energiekonzept von 2010 das Ziel, den Wärmebedarf des Gebäudebestands langfristig zu senken (Klimaneutralität bis 2050). Dafür ist eine Verdopplung der energetischen Sanierungsrate von jährlich etwa ein Prozent auf zwei Prozent erforderlich und der verbleibende Energiebedarf ist überwiegend durch erneuerbare Energien zu decken.

Stadtquartiere mit besonderen sozialen, städtebaulichen und planerischen Herausforderungen können unter anderem mit Grundlagenuntersuchungen wie zum Beispiel der [Münchner Stadtteilstudie](#) und dem [Sozialmonitoring](#) identifiziert werden. Bisher fehlten Untersuchungen zum energetischen Zustand des Wohnungsbestands in den Stadtquartieren, die eine Auswahl energetischer Stadt-sanierungsgebiete ermöglichen.

In „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 08187](#)) wurde die Durchführung einer solchen stadtweiten Voruntersuchung beauftragt (Beschlussnummer 33). Dieser Auftrag wird im Rahmen der Erstellung des gesamtstädtischen Energienutzungsplans für München mit bearbeitet. Dies umfasst die Erstellung einer Wärme-/Kältebedarfs- und Potenzialanalyse. Damit wird ein fortschreibbares, monitoringfähiges und erweiterbares Datenbanksystem zum energetischen Zustand der Gesamtstadt aufgebaut. Die Auswahl von Gebieten mit energetischen Herausforderungen beziehungsweise Missständen kann damit auf einer fundierten und in sich konsistenten Datengrundlage durchgeführt werden. Das Energienutzungsplan-System bildet damit eine Grundlage für die Auswahl von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, von energetischen Quartierskonzepten mit KfW-Förderung, von räumlichen Förderschwerpunkten zum Beispiel innerhalb des Förderprogramms Energieeinsparung (FES) und speziellen Beratung-

sangeboten des Bauzentrums, die in Stadtquartieren mit energetischen Missständen etabliert werden. In einem Wohnungsmarkt mit steigenden Miet- und Immobilienpreisen ist die Senkung beziehungsweise Stabilisierung der „zweiten Miete“ (Nebenkosten) wichtig, um langfristig bezahlbaren Wohnraum bereit zu halten.

7.1 Sozial und ökologisch nachhaltige Stadterneuerung und Stadtsanierung

In der Landeshauptstadt München bestehen zur Zeit acht Gebiete der Städtebauförderung in allen Phasen des Sanierungsprozesses in den Bund-Länder-Programmen „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, im städtebaulichen Denkmalschutz sowie im Grundprogramm.

Im Rahmen der von der Stadtsanierung für diese Gebiete verfolgten Erhaltung und Stabilisierung sozialer und stadträumlicher Strukturen sowie zentraler Versorgungsbereiche ist auch die Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes ein wichtiges Ziel. Dabei wird als eine der großen Herausforderungen zukünftig auch die energetische Sanierung im Bestand zur Aufgabe der Stadtsanierung. Sanierungsträger und Treuhänder der Landeshauptstadt München in den genannten Gebieten ist die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS).

Beispiel Energetische Sanierungsaktivierung in Neuaubing-Westkreuz

Energieberatungen werden in zwei Stadtteilbüros im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz angeboten, inklusive eines kostenlosen Gebäude-modernisierungs- und Energie-Checks (enthält: Analyse des energetischen Zustands, Instandsetzungs- und Modernisierungsvarianten unter Berücksichtigung von Dringlichkeit, Wirtschaftlichkeit und Fördermöglichkeiten).

Es wird eine intensive Öffentlichkeitsarbeit mit Veranstaltungen (zum Beispiel Energieherbst, Tag der Städtebauförderung), Printmedien (Magazin Energiezeit, Flyer) und Internetauftritt (www.neuaubing-westkreuz.de) rund um die Themen Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz betrieben.

Für das Gebiet wird ein kommunales Förderprogramm zur Sanierungsaktivierung erarbeitet, das zunächst in Pilotprojekten erprobt werden soll. Mit einem Zuschuss aus den Städtebaufördermitteln für die energetisch bedingten Modernisierungskosten soll deren Umlage auf die Miete reduziert werden. (Sozialverträglichkeit der Sanierung, Beschluss im 2. Halbjahr 2017 geplant)

Das Sanierungsgebiet ist zusammen mit Freiham Pilotgebiet des EU-Smart City Projektes „Smarter Together“ der Landeshauptstadt München. Hier werden im Themenfeld „Niedrigenergiequartiere“ unter anderen ein Beratungs- und Sanierungsleitfaden speziell für Wohnungseigentümergeinschaften erstellt und 400 Wohneinheiten mit Smart-Home-Lösungen ausgestattet.

Weitere Informationen zum Projekt: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Perspektive-Muenchen/Smart-City.html>.

Im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz wurde erstmals eine energetische Komponente aufgenommen. Für die Gebiete Neuperlach und Moosach mit ähnlich erweitertem Aufgabenkanon wurde am 28.09.2016 in der Vollversammlung der Beginn der „Vorbereitenden Untersuchung“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05024](#)) beschlossen. Weitere Informationen zu den bestehenden Sanierungsgebieten sind im „Bericht zur Wohnungssituation in München 2014–2015“ (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07098](#), Kapitel 8) enthalten.

Das Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz kann im Hinblick auf die Balance zwischen sozialen und ökologischen Zielsetzungen als Beispiel- und Pilotgebiet angesehen werden. Im Rahmen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde für das Gebiet ein Energieleitplan aufgestellt, der die Themen Energieeinsparung, -effizienzsteigerung, den Einsatz von erneuerbaren Energien sowie innovativen Versorgungskonzepten für den Gebäudebestand untersucht, Potenziale abschätzt und entsprechende Maßnahmen vorschlägt. Für zukünftige Gebiete kann auf die Wärme- und Kältebedarfsanalyse innerhalb eines Energieleitplans, wie in Neuaubing-Westkreuz, verzichtet werden, da das Energienutzungsplan-System München die Analyse der Wärme- und Kältebedarfe und Potenziale sowie erste Maßnahmenvorschläge liefert (Ergebnisse liegen im 1. Halbjahr 2018 vor, Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07115](#)). Damit entsteht ein entscheidender Kosten- und Zeitvorteil.

Im Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 13733](#)) für das Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz wurden als energetische Sanierungsziele unter anderen:

- die Reduzierung des Primär- und Endenergiebedarfs von Wohn- und Gewerbebauten und
- die Beförderung der energetischen Gebäudemodernisierung festgelegt (Sanierungsrate zwei Prozent pro Jahr, die der Zielsetzung der Bundesregierung entspricht).

Weitere Sanierungsziele leiten sich aus dem Energieleitplan Neuaubing-Westkreuz ab:

- Deutliche Steigerung bei der Erneuerung der Heizsysteme beziehungsweise Erhöhung der Anschlussrate an das Fernwärmenetz auf drei Prozent inklusive Umstellung auf klimafreundliche Fernwärme (Geothermie);
- Reduzierung des Verbrauchs fossiler Energieträger und Verminderung der CO₂-Emissionen;
- Durchschnittlich anzustrebender Sanierungsstandard KfW-Effizienzhaus-Standard 100 (Neubau-Standard nach EnEV 2009) als Querschnittsziel für das gesamte Gebiet;
- Weitgehend klimaneutrale Stromversorgung im Quartier und
- Erhöhung der installierten Photovoltaik-Anlageflächen.

Durch die Balance von ökologischen und sozialen Zielen (Energieeffizienz und Sozialverträglichkeit) der Sanierung soll die Verdrängung sozial Schwacher vermieden und eine nahezu „warmmietstabilisierende“ Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen erreicht werden. Zum einen werden in den Sanierungszielen keine hoch ambitionierten energetischen Standards festgeschrieben und zum anderen wird ein gesondertes Förderprogramm aufgelegt, dass die umlegbaren Kosten auf die Miete weiter reduziert.

Das Bestehen energetischer Missstände wird spätestens seit der Verankerung des Begriffs im Baugesetzbuch (BauGB, Novellierungen 2011 und 2013) in allen Untersuchungsgebieten geprüft und führt zu energetischen Zielsetzungen bei der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet.

7.2 Förderung der energetischen Bestandssanierung in München

Nicht alle Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung können in der Landeshauptstadt München unter den besonderen Bedingungen eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durchgeführt werden. Die Landeshauptstadt München bietet allen Eigentümerinnen und Eigentümern zum Beispiel über das Bauzentrum ein breites Beratungsangebot an.

Entwicklung einer Dachmarke Energieeffizienz

Die Entwicklung einer Dachmarke „Förderung der Energieeffizienz im Wohnungsbau in München“ soll den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Eigentümerinnen und Eigentümern einen schnellen Überblick über alle Beratungsleistungen und Fördermöglichkeiten (zum Beispiel über das Förderprogramm Energieeinsparung (FES)) zu diesem Thema bieten. Mit der Entwicklung einer solchen Dachmarke innerhalb des Geltungszeitraums von „Wohnen in München VI“ werden das Referat für Gesundheit und Umwelt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt. Im Sanierungsgebiet „Neuaubing-Westkreuz“ wurde bereits mit dem „E“ (für Energie) eine Marke für die Beratung und Förderung der Energieeffizienz entwickelt. Diese Marke ist im Gebiet etabliert und wurde als solche eingetragen. Basierend auf diesen Arbeiten und Erfahrungen könnte eine gemeinsame Dachmarke für die Landeshauptstadt München entstehen. So könnte das „E“ als Marke für die gesamte Stadt weiterentwickelt werden.

Sanierungsaktivierung von Wohneigentümergeinschaften

Die Eigentümerquote liegt in München knapp über 25 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Die Sanierungsaktivierung einer Wohnungseigentümergeinschaft – als besondere Eigentumsform – stellt sich angesichts verschiedener Zielgruppen (Selbstnutzer, Kapitalanleger), der unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer/Eigentümerinnen und der

Rahmenbedingungen des Wohnungseigentumsgesetzes sehr komplex dar. Auf Bundesebene wurde deshalb ein [Leitfaden](#) für die Sanierungsberatung von Wohnungseigentümergeinschaften erstellt (Bundesministerium für Wirtschaft, 2014). Auf städtischer Ebene hat das Bauzentrum gesonderte Veranstaltungen für Wohneigentümergeinschaften erarbeitet. Im Rahmen des EU-Smart City-Projektes „Smarter Together“ erarbeitet die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) gemeinsam mit Projektpartnern einen Sanierungsleitfaden, der die Wohneigentümergeinschaften Schritt für Schritt durch die Sanierung führt und auch Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen enthält.

Die bestehenden Bausteine sollen zusammengeführt werden und zu einem umfassenden Paket für Wohnungseigentümergeinschaften (Beratung, Begleitung, Nachverdichtungsoptionen inklusive pauschale Abgabe für soziale Infrastruktur, Beratung Mobilitätskonzepte) gemeinsam vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der MGS und dem Referat für Gesundheit und Umwelt weiterentwickelt werden. Die Erfahrungen aus dem Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz und dem „Smarter Together“ Projekt fließen in die Entwicklung des Pakets mit ein.

7.3 Belegrechtsankauf – ein Förderprogramm zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand

Mit „Wohnen in München IV“ wurde das Belegrechtsprogramm erstmals mit dem Ziel aufgenommen, private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer im gesamten Stadtgebiet anzuwerben, die der Landeshauptstadt Belegungsrechte für ihre Wohnungen zu festen Konditionen einräumen, um preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu sichern. Der Erfolg blieb leider aus – auch trotz Anpassung des Programms in „Wohnen in München V“.

Das Ziel des Programms ist heute jedoch aktueller denn je. Die Lage auf dem Münchner Mietmarkt verschärft sich stetig. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch – mit steigender Tendenz. Die Aktualisierung des Belegrechtsprogramms ist daher als Alternative zum Neubau ein wichtiges Instrument, um der Stadt ein Eingreifen in den Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Mit diesem Programm kann bezahlbarer Wohnraum im Bestand gesichert werden. Das neue Programm trägt den Untertitel „Entspannt vermieten“.

Um das Programm erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt zu etablieren und für private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer attraktiver zu machen, werden Vereinfachungen und Erweiterungen der Programmbestandteile entwickelt. Dazu gehören im Schwerpunkt die Erweiterung der Mieter-Zielgruppen und die Vereinfachung der Förderbedingungen. Zudem soll im Rahmen des „Belegrechtsprogramms – Entspannt Vermieten“ ein Untermodell entwickelt werden, um es für die am Wohnungsmarkt benachteiligte Bürgerinnen und Bürger (zum Beispiel akut von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte beziehungsweise Haushalte mit sehr geringen Einkommen) besser zugänglich zu machen. Die Modalitäten werden aktuell erarbeitet und dem Stadtrat Ende 2017 in einem separaten Beschluss zur Entscheidung vorgelegt. Haushaltstechnisch erhöht sich dadurch gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt das Finanzvolumen von „Wohnen in München VI“.

Erweiterung der Mieterzielgruppen

Um die Attraktivität für die Anbieterseite zu erhöhen, werden die Mieterzielgruppen um alle registrierten Haushalte im Sozialreferat in den Einkommensgruppen I bis III (Artikel 11 BayWoFG) sowie um städtische Dienstkräfte unabhängig vom Einkommen erweitert. Der Eigentümer oder die Eigentümerin kann den favorisierten Mieterkreis selbst auswählen. Das Programm bietet eine hohe Flexibilität sowohl für die Landeshauptstadt München als auch für die Vermieter oder die Vermieterinnen.

Mietzuschussregelung analog der EOZF

Das Programm EOF (vergleiche Kapitel 5.3, Seite 47f.) wird für das Belegrechtsprogramm modifiziert. Da es sich um ein Bestandsprogramm handelt, ist eine staatliche Wohnbauförderung nicht möglich. Der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümerin erhält die ortsübliche Vergleichsmiete für das Objekt (maximal genehmigte Miethöhe 15,00 Euro je Quadratmeter). Die Mietzahlung erfolgt monatlich. Zudem erhält der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümerin eine einmalige zinsfreie Teilnahmeprämie als Gegenleistung für die Einräumung eines Belegrechts, die zu Beginn des ersten Mietverhältnisses (je nach Bindungsdauer: 10 Jahre 15.000 Euro und 15 Jahre 30.000 Euro) ausgezahlt wird.

Die Mietzahlung erfolgt über die Mieterinnen und Mieter. Je nach Einkommensstufe wird die Differenz zwischen dem zu leistenden Eigenanteil und der ortsüblichen Vergleichsmiete von der Landeshauptstadt München monatlich bezuschusst.

Beispiel Mietzahlung

Die Miete beträgt 15 Euro je Quadratmeter. Die Mieterin in der Einkommensgruppe III (EKG III) zahlt demnach pro Quadratmeter Wohnfläche 7,65 Euro selbst, die Differenz zur Mietspiegelmiethöhe bezuschusst die Stadt, in diesem Fall mit 7,35 Euro je Quadratmeter.

Finanzierung

Zur Umsetzung des Programms wird ein Finanzvolumen in Höhe von rund 48 Millionen Euro über die Laufzeit von „Wohnen in München VI“ beziehungsweise über die maximale Bindungsdauer von 15 Jahren pro Wohnung benötigt, das sich aus investiven und konsumtiven Bestandteilen, siehe Tabelle 11, zusammensetzt. Hinzu kommen Sachmittel in Höhe von 350.000 Euro über die Laufzeit von „Wohnen in München VI“. Die Zielzahl für die Belegrechte beläuft sich auf 100 Wohnungen im Jahr. Über die Laufzeit von „Wohnen in München VI“ sollen somit in fünf Jahren 500 Wohnungen über das Belegrechtspro-

gramm angekauft werden. Die Laufzeit beziehungsweise Bindung des Programms beträgt maximal 15 Jahre. Dieser Zeitraum wird für die Berechnung der Gesamtkosten angenommen.

Für die Berechnung wird weiterhin eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 50 Quadratmeter sowie die maximale Bindungsdauer von 15 Jahren und die maximal zulässige Miethöhe von 15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angenommen. Zudem wird angenommen, dass sich die 100 Wohnungen im Jahr, wie in Tabelle 10 dargestellt, verteilen.

Bei einer Laufzeit des Programms von fünf Jahren und mit der Annahme das im „Belegrechtsprogramm – Entspannt Vermieten“ Belegrechte für 100 Wohnungen pro Jahr angekauft werden können, entstehen der Landeshauptstadt München in den ersten fünf Jahren Kosten für Mietzuschuss und Zahlung der Teilnahmeprämie in Höhe von rund 21,6 Millionen Euro. Bei einer Bindung von 15 Jahre je Wohnung ergeben sich bei 500 angekauften Wohnungen Gesamtkosten in Höhe von rund 48 Millionen Euro.

Tabelle 10: Verteilung der Einkommensgruppen im Belegrechtsprogramm

100 Wohnungen	Zielgruppe
davon	
50 Wohnungen	EKG I
50 Wohnungen (jeweils ein Drittel pro Zielgruppe)	EKG II, III und städtische Dienstkräfte

Quelle: Sozialreferat

Tabelle 11: Finanzbedarf für das Belegrechtsprogramm

	Ausgaben Mietzuschuss	Einmalige Teilnahmeprämie (30.000 Euro)	Gesamt Ausgaben Zuschuss und Teilnahmeprämie
1 Jahr 100 Wohnungen	437.531 Euro	3.000.000 Euro	3.437.531 Euro
5 Jahre 500 Wohnungen	6.562.971 Euro	15.000.000 Euro	21.562.971 Euro
15 Jahre (max. Bindungslaufzeit) 500 Wohnungen	32.814.855 Euro	15.000.000 Euro	47.814.855 Euro

Quelle: Sozialreferat

Budget Sachmittel

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Programms ist eine zielgerichtete und öffentlichkeitswirksame Bewerbung notwendig. Für Anzeigen in einer größeren Münchner Tageszeitung sowie für die Erstellung von Flyern und das Werben auf Plakatwänden ist ein Budget von 350.000 Euro über 5 Jahre (Laufzeit von „Wohnen in München VI“) erforderlich.

Weiterentwicklung des Programms

Besonders akut von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte und Menschen mit sehr geringen Einkommen sind von dem Wohnungsmangel in München stark betroffen. Die Anzahl der betroffenen Haushalte ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Aktuell leben um die 5.800 Personen in Einrichtungen des Sofortunterbringungssystems. Der Anschlusswohnraum ist knapp. Das Belegrechtsprogramm ist für die Zielgruppe daher auch äußerst attraktiv.

Beispiel Kosten für den Ankauf eines Belegrechts für eine Wohnung

Der Landeshauptstadt München wird eine 50 Quadratmeter große Wohnung in einem Münchner Stadtteil angeboten. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 15.00 Euro je Quadratmeter. Nach Besichtigung der Wohnung und Prüfung auf Ausstattung und Zustand werden die 15.00 Euro je Quadratmeter von der Stadt bestätigt. Der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümerin benennt als Mieterwunschzielgruppe Personen in der Einkommensgruppe I und räumt der Stadt ein Belegungsrecht auf 15 Jahren ein.

Die monatliche Miethöhe beträgt anhand oben genannten Faktoren demnach 750,00 Euro. Der Mieter beziehungsweise die Mieterin zahlt von den 15,00 Euro je Quadratmeter im Minimalfall 5,65 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die restlichen Kosten in Höhe von 9,35 Euro je Quadratmeter bezuschusst die Stadt. Das heißt die Stadt bezuschusst die Miete monatlich mit 467,50 Euro, jährlich mit 5.610,00 Euro.

Über die gesamte Bindungslaufzeit beträgt der Zuschuss 84.150 Euro. Zudem erhält der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümerin für die Einräumung des Belegrechts eine einmalige Teilnahmeprämie in Höhe von 30.000 Euro. Die Beispielwohnung kostet der Landeshauptstadt München für 15 Jahre somit insgesamt 114.150 Euro.

Die Erfahrung der letzten Jahre hat jedoch gezeigt, dass die Unsicherheit vieler Privateigentümer beziehungsweise Privateigentümerinnen bei der Vermietung an Menschen aus der akuten Wohnungslosigkeit groß ist. Die Sorge vor Mietausfall und/oder Schäden an der Mietsache führte in der Vergangenheit dazu, dass viele Privateigentümer beziehungsweise Privateigentümerinnen trotz Interesse an einer Kooperation mit der Landeshauptstadt München einen Belegrechtsankauf ablehnten. Zu gering waren die Sicherheiten für den Vermieter beziehungsweise die Vermieterin.

Um verstärkt den auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Menschen einen Zugang zum Belegrechtsprogramm zu ermöglichen, ist das Sozialreferat aktuell in der konzeptionellen Entwicklung eines Rundum-Sorglos-Pakets. Dieses soll etwaige Unsicherheiten bei privaten Eigentümern und Eigentümerinnen entgegenwirken. Das gesamte Verfahren des Belegrechtsprogramms und die Modalitäten werden dem Stadtrat in einem separaten Beschluss Ende 2017 im Sozialausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

7.4 Umbau von Büro in Wohnen in München

Im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 08187) wurde unter dem Beschlusspunkt 34 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Prüfung eines kommunalen Förderprogramms zum Umbau von Büro- in Wohngebäude beauftragt. Es wurde untersucht, in wieweit Umbaumaßnahmen durch eine gezielte Förderung verstärkt angestoßen werden können.

Hierbei sollten Empfehlungen und Hemmnisse für Umwandlungen aufgezeigt werden sowie gegebenenfalls Richtlinien für ein entsprechendes Förderprogramm erarbeitet werden.

Die Untersuchung der Fragestellung erfolgte anhand der Auswertung von vorhandenen Daten, Sekundärdatenanalysen sowie Experteninterviews. Die Ergebnisse zeigen, dass die meisten rentablen Umwandlungen in München bereits durchgeführt wurden. Erfahrungen mit kommunalen Förderprogrammen anderer Städte haben gezeigt, dass es vermehrt zu Mitnahmeeffekten kommt. Die Programme in den anderen Städten wurden mittlerweile wieder eingestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im „Bericht zur Wohnungssituation 2014–2015“ (siehe unter www.muenchen.de, Stichwort: Bericht zur Wohnungssituation 2014–2015) dargestellt. Die Einführung eines Förderprogramms für den Umbau von Büro zu Wohnen für die Landeshauptstadt München wird nicht empfohlen.

7.5 Nachverdichtung mit gefördertem Wohnungsbau

Im Programmzeitraum von „Wohnen in München VI“ soll in Anlehnung an die Aussagen im LaSie-Statusbericht (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 06054, Kapitel 4.6 im Vortrag) die Entwicklung eines Förderprogramms für den Dachgeschossausbau beziehungsweise die Aufstockung geprüft werden. Der Fokus sollte auf der Schaffung von gefördertem Mietwohnraum liegen. Bestehende Regelungen wie zum Beispiel bei Befreiungen (40-Prozent-Beschluss, das heißt vom neugeschaffenen Wohnraum werden 40 Prozent als geförderte Wohnungen errichtet, siehe Kapitel 5.1, Seite 43) sind zu berücksichtigen. Dem Stadtrat wird in einem der Erfahrungsberichte zu „Wohnen in München VI“ das Ergebnis der Prüfung beziehungsweise ein Entwurf eines Förderprogramms zur Entscheidung vorgelegt. Haushaltstechnisch erhöht sich dadurch gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt das Finanzvolumen von „Wohnen in München VI“.

Wohnungsmangel, hohe Mieten und Bodenpreise, Aufwertung, Verdrängung und drohender Identitätsverlust sind seit über 40 Jahren zentrale Themen der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Diskussion in München. Bedingt durch den anhaltenden starken Zuzug nach München, hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen fünf Jahren noch einmal verschärft. Umso wichtiger ist der Schutz des bestehenden Wohnraumes.

Aus kommunaler Sicht gibt es nach wie vor leider nur wenige teils räumlich wirksame Handlungsinstrumente, um Entwicklungen wie Gentrifizierungsprozesse oder Zweckentfremdung und damit den Verlust von Wohnraum planerisch zu beeinflussen. Die wichtigsten Instrumente zur Sicherung des Wohnungsbestandes werden im Folgenden kurz dargestellt.

8.1 Bestandssicherungsmaßnahmen – Erhaltungssatzung

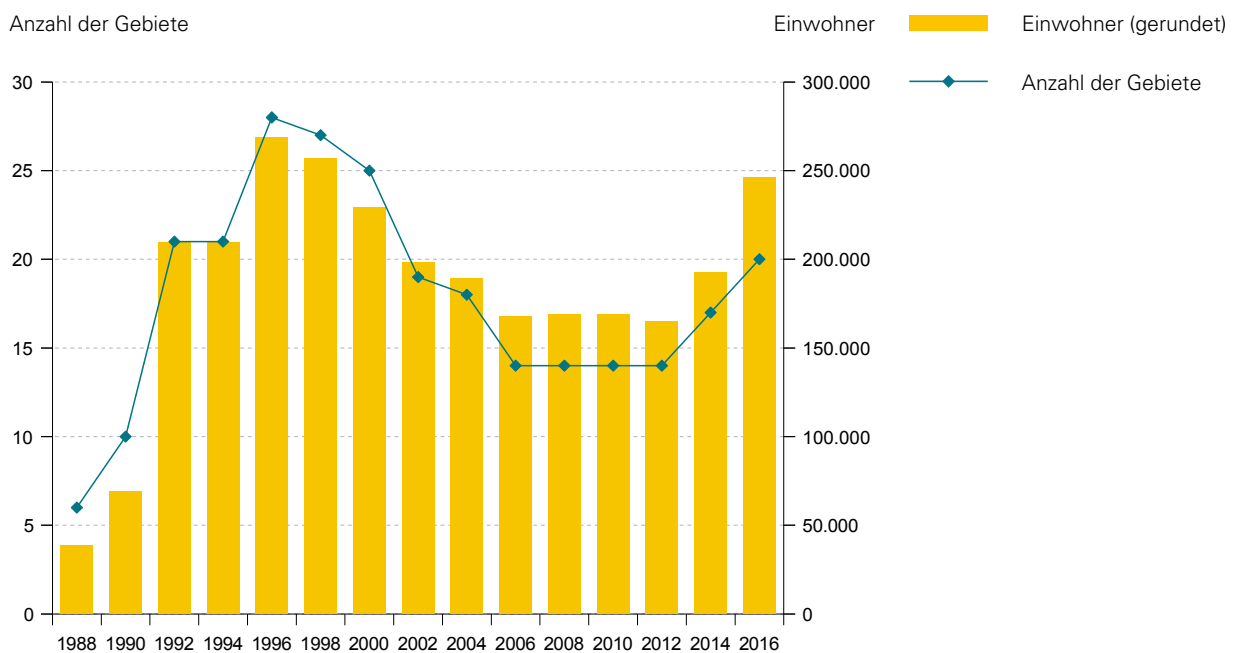
Stand der Erhaltungssatzungen in München

Angesichts der weiterhin steigenden Mieten bleibt die Anwendung des Instruments der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein wichtiges Element der Wohnungsbestandspolitik. Es beinhaltet einen Genehmigungsvorbehalt für Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sowie seit März 2014 auch für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. In Verbindung mit § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB besteht zudem ein Vorkaufsrecht für die Gemeinden, wenn ein Grundstück innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes verkauft wird.

Damit schöpft die Stadtverwaltung die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten aus, die Modernisierung von Wohngebäuden so zu steuern, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt. Begründet werden diese Milieuschutzsatzungen damit, dass negative städtebauliche Entwicklungen zum Beispiel in Hinblick auf die gebietsspezifische Infrastruktur vermieden werden sollen.

Die Untersuchungen der Gebiete sowie der Erlass der Erhaltungssatzungen werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt. Dabei werden die verwendeten Indikatoren, die das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes sowie das Verdrängungspotenzial der ansässigen Bevölkerung abbilden, laufend weiterentwickelt (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 11695](#)). Lag der Schwerpunkt bisher eher auf Gebieten

Abbildung 27: Entwicklung der Erhaltungssatzungsgebiete 1988–2016



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

mit einem hohen Anteil an Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden, werden inzwischen auch Gebiete mit Gebäuden aus den 1950er bis 1970er Jahren untersucht und gegebenenfalls als Erhaltungssatzungsgebiete vorgeschlagen. Somit kommen nicht mehr nur innerstädtische Gebiete sondern zunehmend auch Bereiche außerhalb des mittleren Rings als potenzielle Erhaltungssatzungsgebiete in Frage.

Alle bestehenden Erhaltungssatzungen werden vor Ablauf erneut untersucht. Dabei wird auch das Umfeld betrachtet. Wenn möglich, wird dem Stadtrat der erneute Erlass der bestehenden Gebiete (gegebenenfalls mit verändertem Umgriff) empfohlen.

Aktuell gibt es in München 20 Erhaltungssatzungsgebiete mit rund 137.000 Wohnungen, in denen etwa 247.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben. Die Satzungen werden auf die Dauer von fünf Jahren erlassen.

Genehmigungsvorbehalt baulicher Veränderungen

Mieterinnen und Mieter in den Erhaltungssatzungsgebieten können insofern vor Verdrängung durch Luxussanierung geschützt werden, als insbesondere bauliche Veränderungen einer speziellen Genehmigung bedürfen. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, prüft, ob die geplanten baulichen Maßnahmen oder Modernisierungen zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen führen würden. Modernisierungsmaßnahmen, die zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards beziehungsweise der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dienen, sind zu genehmigen.

Folgen / Wirkungen des Genehmigungsvorbehalts bei Umwandlung

Der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gilt seit März 2014 und für vorerst fünf Jahre. Er stellt einen effektiven Schutz vor spekulativen Umwandlungen und Verkäufen dar. In 2014 wurden für rund 100 Anwesen mit rund 1.200 Wohneinheiten Anträge auf Umwandlung gestellt. Davon wurden Anträge zu 66 Anwesen mit rund 780 Wohneinheiten abgelehnt. Im Jahr 2015 wurden 561 Wohnungen auf diese Weise geschützt.

Zuständig für den Vollzug des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist ebenfalls das Amt für Wohnen und Migration im Sozialreferat (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 00431](#)).

Vorkaufsrecht und Abwendungserklärungen

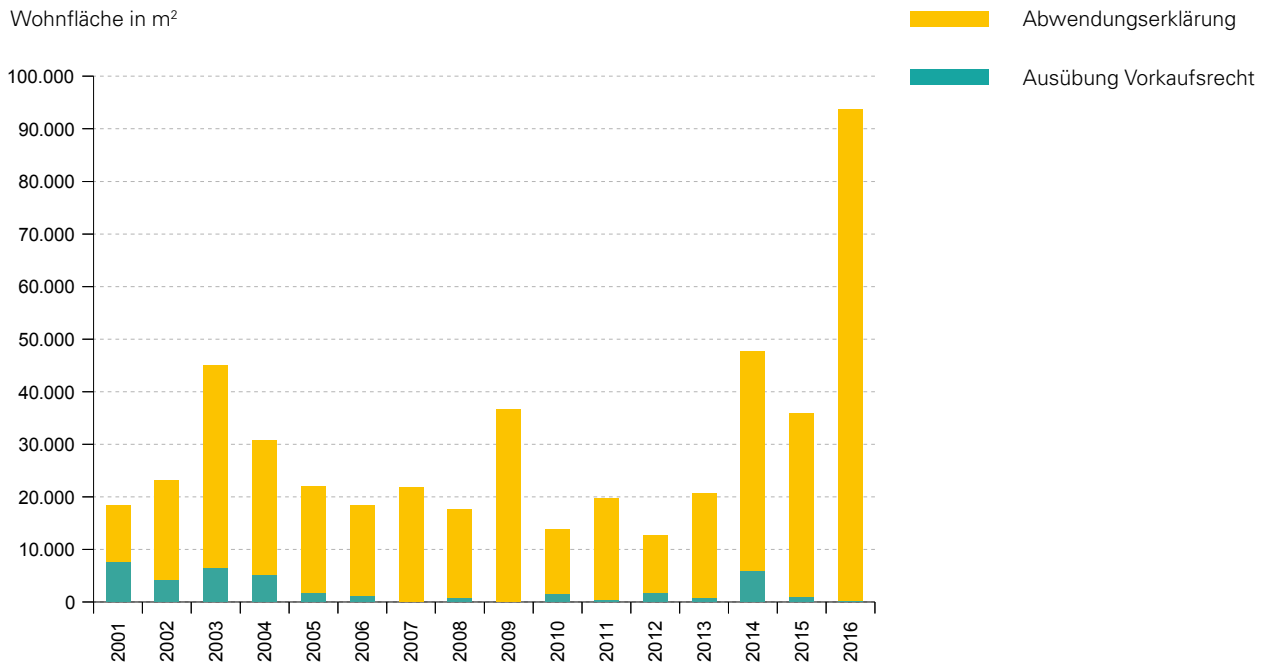
Im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen steht der Gemeinde beim Verkauf von Grundstücken grundsätzlich ein Vorkaufsrecht zu. Zuständig für die Ausübung der Vorkaufsrechte ist das Kommunalreferat.

Seit dem Stadtratsbeschluss vom 30.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03607](#)) übt die Landeshauptstadt München Vorkaufsrechte zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus, die die Wohnungen in ihren Bestand übernehmen.

Die Käuferseite kann die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden (§ 27 BauGB), indem sie sich im Rahmen einer so genannten Abwendungserklärung für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung, maximal für bis zu 10 Jahre, verpflichtet, keine „Luxusmodernisierung“ und keine Aufteilung in Wohnungseigentum nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) oder eine ähnliche Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten vorzunehmen.

Häufig entscheidet sich der Käufer für die Abgabe einer Abwendungserklärung. Daher wird das Vorkaufsrecht eher selten ausgeübt (siehe Abbildung 28). Eine Neufassung beziehungsweise Erweiterung der Auflagen für die Abwendungserklärung wird derzeit diskutiert. Bei einer Verschärfung der Auflagen dürfte sich das Verhältnis zwischen der Abgabe von Abwendungserklärungen und der Ausübung des Vorkaufsrechtes stark zu Gunsten der Ausübung des Vorkaufsrechtes verschieben. Damit würden auf die Stadt voraussichtlich höhere Auszahlungen als bisher zu kommen.

Abbildung 28: Vorkauf in Erhaltungssatzungsgebieten 2001 bis 2016



Quelle: Kommunalreferat

8.2 Mietspiegel für München 2015 und 2017

In München, der Großstadt mit den höchsten Mieten Deutschlands, gibt es bereits seit 1975 Mietspiegel. Mietspiegel bilden die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ab und dienen dazu, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen. Auf diese Weise können Mietpreisstreitigkeiten, die sich oft aus der Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben, vermieden werden. Außerdem dient der Mietspiegel den Zivilgerichten im Streitfall als zuverlässige Entscheidungshilfe. In vielen Fällen erübrigt sich so die Einholung eines zeit- und kostenintensiven Sachverständigengutachtens.

Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 wird rechtlich zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel unterschieden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat sich seitdem regelmäßig dazu entschieden, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Dieser wird für München seit vielen Jahren mittels der wissenschaftlich anerkannten Methode der Regressionsanalyse erstellt. Diese Methodik hat sich bewährt und wird von den Gerichten sowie der Anwenderschaft des Mietspiegels anerkannt. Sie wird deshalb auch für den kommenden Mietspiegel für München 2017 erneut angewandt werden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in seiner Vollversammlung am 25.03.2015 den Mietspiegel für München 2015 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Er ist wie seine Vorgänger 2011 und 2013 eine Neuerstellung. Als wesentliche Neue-

rung wurde in diesem Mietspiegel der Tatsache Rechnung getragen, dass Wohnungen in bestimmten, zentrumsnahen Gebieten eine höhere Miete ausweisen als Wohnungen in anderen Lagen (sogenannte Makrolage). Dies hatte die Datenanalyse der knapp über 3.000 erhobenen Datensätze zweifelsfrei ergeben. Erste Anzeichen für diese Entwicklung konnten bereits anlässlich der Arbeiten am Mietspiegel für München 2013 beobachtet werden. Diese haben sich bei der neuerlichen Analyse für den Mietspiegel 2015 bestätigt, deshalb wurden erstmals Makrolagen in die Wohnlagenkarte des Mietspiegels für München 2015 aufgenommen.

Die Ausweisung der Makrolage führte zu einer genaueren Abbildung der Mietpreise entsprechend ihrer Verteilung im Stadtgebiet. Sie wird entsprechend den Ergebnissen der Datenanalyse für den Mietspiegel für München 2017 weiterentwickelt.

Angesichts der von der Bundesregierung beschlossenen Mietpreisbremse, die am 01.06.2015 in Kraft getreten ist und seit dem 01.08.2015 auch in München gilt, erlangt der Mietspiegel für München außerdem eine noch größere Bedeutung. Die Bundesregierung diskutiert aktuell neben einer Ergänzung zur Mietpreisbremse auch den Erlass einer Mietspiegelverordnung, mit der Vorgaben für die Erstellung von Mietspiegeln spezifiziert werden sollen.

Zu den Wechselwirkungen zwischen dem Mietspiegel und den Programmen München Modell beziehungsweise KMB wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.9, Seite 40 hingewiesen. Die sich aus dem Mietspiegel ergebende ortsübliche Vergleichsmiete bildet die Mietpreis-Obergrenze im KMB.

Mietberatung

In München gibt es viele konfliktbehafte Mietverhältnisse mit erheblichen Auswirkungen vor allem für Mieterinnen und Mieter. Die Landeshauptstadt München hat deshalb schon 1981 die Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen, auch „Mietberatung“ genannt, eingerichtet und so ein Stück soziale Verantwortung übernommen.

Die Münchner Bürgerinnen und Bürger können sich dort kostenlos zu allen Fragen rund um das Wohnraummietrecht beraten lassen. Insbesondere einkommensschwache Menschen werden mit der Beratung unterstützt, ihre Rechte wahrzunehmen. Die Stelle steht zudem vor allem zahlreichen anderen städtischen Dienststellen und Einrichtungen zur Verfügung und erfüllt damit eine wichtige Lotsen- und Vermittlungsfunktion. Sie ist im Amt für Wohnen und Migration angesiedelt.

8.3 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In München ist es verboten, Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen. Dabei stellt das Zweckentfremdungsverbot das effektivste rechtliche Instrument dar, um einer Umwidmung von Wohnraum in Gewerberaum im gesamten Stadtgebiet entgegenzutreten zu können. Die Nutzung von Wohnräumen in Wohnvierteln ist gerade für kleine Unternehmen und Gewerbebetriebe sowie Anwältinnen und Anwälte, Steuerberater/-innen, medizinische Berufe und Dienstleister/-innen attraktiv, da die Dienste so in unmittelbarer Nähe zu Kundinnen und Kunden angeboten werden können. „Klassische“ Gewerbebetriebe stellen auf Grund ihrer Größe und Lage oft keine Alternative für die überwiegende Zahl der potentiellen „Zweckentfremder“ dar.

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt, dem prognostizierten weiteren Bevölkerungszuwachs und den damit verbundenen Schwierigkeiten, die dafür notwendigen Neubauzahlen zu erreichen, ist das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum weiterhin ein unverzichtbares Instrument zur Sicherung des Wohnungsbestandes. Mit anderen Mitteln kann der Zunahme gewerblicher Nutzungen, insbesondere im Innenstadtbereich, und den damit verbundenen städtebaulichen und sozialpolitisch unerwünschten Folgen nur sehr begrenzt entgegengewirkt werden.

Um zu verhindern, dass dem Wohnungsmarkt Wohnraum entzogen wird, bedürfen die berufliche oder gewerbliche Nutzung, der Abbruch oder ein Leerstand von mehr als drei Monaten einer Genehmigung. Ist für eine Maßnahme eine Genehmigung nicht erforderlich, weil im Sinne des Gesetzes eine Zweckentfremdung nicht vorliegt oder kein Wohnraum betroffen ist, so bescheinigt die Vollzugsbehörde dies dem beziehungsweise der Verfügungsberechtigten und gegebenenfalls auch dem Mieter beziehungsweise der Mieterin auf Antrag (Negativbescheinigung).

Das Sozialreferat deckt jährlich knapp 200 illegale Zweckentfremdungen von Wohnungen auf und beendet diese. In den Jahren 2005–2014 wurden rund 1.800 illegale Zweckentfremdungen entdeckt und beendet (weitere Daten zur Zweckentfremdung von Wohnraum werden im „Bericht zur Wohnungssituation 2014–2015“ veröffentlicht, unter www.muenchen.de, Stichwort: Wohnungssituationsbericht 2014–2015 downloadbar). Damit konnte eine Gesamtwohnfläche von zirka 125.000 Quadratmeter gerettet, beziehungsweise dem Wohnungsmarkt erfolgreich wieder zugeführt werden. Dies entspricht in etwa der Wohnfläche des Neubaugebiets am Ackermannbogen.

Wenn man davon ausgeht, dass die Herstellungskosten (inklusive Grundstück) für eine nach EOF-geförderte Wohnung rund 233.000 Euro (aus dem Bericht zur Wohnungssituation 2012/2013) betragen, so wurden durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts in den letzten zehn Jahren öffentliche Gelder in Höhe von rund 42,4 Millionen Euro eingespart.

Touristen- und Ferienwohnungen

Ein relativ neues Phänomen auf dem Münchner Wohnungsmarkt stellt die illegale Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder andere hotelähnliche Kurzzeit-Vermietung dar. Auch bei dieser Art der Nutzung handelt es sich in vielen Fällen um illegale Zweckentfremdungen von Wohnraum, gegen die auch in den kommenden Jahren verstärkt vorgegangen wird. Darunter fällt auch der sogenannte „Medizintourismus“. Hierbei werden Wohnungen über einen Zeitraum von einigen Wochen oder Monaten an die Familien von ausländischen Patientinnen und Patienten, die sich in Münchner Kliniken behandeln lassen wollen, zu meist sehr hohen Preisen vermietet.

Seit Sommer 2015 verstärkt ein eigens eingerichtetes Sonderermittlungsteam die bestehende Verwaltungseinheit im Sozialreferat. Dies wurde notwendig, da bei diesen Fällen der Kurzzeitnut-

zungen durch wechselnde Touristen ein deutlich höherer Ermittlungsaufwand betrieben werden muss, um Zweckentfremdungen nachweisen zu können. Daneben wird eine Anlaufstelle für Fragen und Hinweise der Münchnerinnen und Münchner eingerichtet, die Internetrecherchen verstärkt und die Außenkontrollen intensiviert. Unabhängig hiervon untersuchen Außendienstmitarbeiterinnen und -mitarbeiter der Abteilung Wohnraumerhalt des Amtes für Wohnen und Migration ganzjährig das gesamte Stadtgebiet intensiv auf ungenehmigte Zweckentfremdungen aller Art.

Das Zweckentfremdungsverbot gilt im Bereich der Landeshauptstadt München seit 1972 und wurde 2009 im Rahmen der Föderalismusreform kommunalisiert. Die 2009 erlassene Zweckentfremdungssatzung war bis Ende 2013 gültig. Die Satzung wurde am 30.12.2013 neu erlassen und ist nun bis Ende 2018 gültig.

Das bayerische Innenministerium prüft derzeit, das aktuelle Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum über den 30. Juni 2017 hinaus unbefristet zu verlängern. Geprüft wird aktuell auch eine Anhebung des Bußgeldrahmens bei Verstößen von derzeit 50.000,- Euro auf 500.000,- Euro (analog dem baurechtlichen Bußgeldrahmen). Erleichterungen beim Vollzug des Zweckentfremdungsrechts sollen die Gemeinden zum Beispiel auch über weitere spezielle Auskunftsrechte erhalten oder durch Sanktionen, wenn Mitwirkungspflichten verletzt werden.

8.4 Konzept Soziale Mietobergrenzen

Das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) gilt für nicht mehr gebundene Wohnungen der städtischen Gesellschaften sowie für die Restbestände der Stadt. Es regelt die Miethöhe, wenn diese Wohnungen an Haushalte vergeben werden, die die Voraussetzungen für eine geförderte Wohnung erfüllen. Bislang sieht das Konzept eine Festmiete vor (6,25 Euro je Quadratmeter für Wohnungen über 50 Quadratmeter und 6,75 Euro je Quadratmeter für Wohnungen unter 50 Quadratmeter). Dadurch werden Lage, Ausstattung und baulicher Zustand der Wohnung nicht berücksichtigt. Künftig soll ein Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete die Miethöhe bestimmen.

Das neue Konzept wird dem Stadtrat noch zur Entscheidung vorgelegt.

9.1 Städtische Wohnungsgesellschaften

Struktur

Die Landeshauptstadt München ist am Stammkapital der Wohnungsbaukonzerne GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) sowie GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) jeweils zu 100 Prozent beteiligt.

Die Beteiligung der Landeshauptstadt München an der städtischen Sanierungsträgersgesellschaft und Treuhänderin MGS erfolgt mittelbar zu 94 Prozent über die GWG München beziehungsweise zu 6 Prozent über die GEWOFAG Wohnen GmbH (94,9 Prozent-Tochtergesellschaft der GEWOFAG Holding GmbH). An der HEIMAG München GmbH ist die Landeshauptstadt München ebenfalls mittelbar über die GEWOFAG Wohnen GmbH zu 94,9 Prozent beteiligt. Der Unternehmenszweck der Gesellschaften ist vorrangig in einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der (Münchner) Bevölkerung begründet. Der räumliche Geschäftskreis umfasst vornehmlich die Region München mit Schwerpunkt innerhalb des Stadtgebiets.

Wohnungsbestand und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Insgesamt bewirtschaften die städtischen Wohnungsbaukonzerne GEWOFAG sowie GWG München rund 62.000 Wohneinheiten (Stand 31.12.2015). Mit den rund 59.000 eigenen Wohnungen halten die städtischen Gesellschaften damit einen Anteil von rund 7,5 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in München.

Der Jahresabschluss der Gesellschaften weist im Jahr 2015 Bilanzsummen von zusammen rund 3,3 Milliarden Euro aus. In den Jahren 2016 bis 2020 ist ein Investitionsvolumen rund 1,9 Milliarden Euro geplant, der Großteil davon fließt in Neubaumaßnahmen.

Mit ihren kontinuierlich hohen Investitionen fungieren die städtischen Wohnungsgesellschaften zudem als Auftraggeberinnen für die mittelständische Bauwirtschaft beziehungsweise für Handwerksbetriebe. Sie geben insoweit indirekt auch arbeitsmarktpolitische Impulse und tragen zur Entwicklung des Wohnungs- und Wirtschaftsstandortes München und der Region München bei.

Bedeutung für den Münchner Wohnungsmarkt

Neben ihrer finanzwirtschaftlichen Bedeutung leisten die städtischen Wohnungsgesellschaften einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung vor allem für die unteren und mittleren Einkommensgruppen. Sie erfüllen, entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen strategischen Ziele und der Controllingberichte, ein umfangreiches Wohnungsneubauvolumen vornehmlich im geförderten Mietwohnungsbau. Darüber hinaus wird bezahlbarer Wohnraum durch Modernisierung der Bestände an neuzeitliche Bedürfnisse angepasst. Dabei übernehmen die Gesellschaften durch ihre Verpflichtung zur Energieeinsparung beim Neubau und zur energetischen Bestandssanierung eine Vorreiterrolle auf dem Wohnungsmarkt.

Durch gezielte Nachverdichtung im Bereich der bestehenden (Groß-)Siedlungen können Strukturdefizite ausgeglichen, zusätzlicher Wohnraum geschaffen und bestehende Infrastruktur effektiver genutzt werden. Die Nachverdichtungsmaßnahmen werden durch ein aktives Quartiersmanagement begleitet.

Darüber hinaus erbringen die Gesellschaften einen wichtigen Beitrag:

- zur Sicherung einer auch in Zukunft für alle lebenswerten Stadt,
- zur spezifischen Baukultur und Quartiersentwicklung durch ihr Angebot eines bedarfsgerechten Wohnungsmixes inklusive altengerechten Bauens und
- neuer Wohnformen des Zusammenlebens für Jung und Alt sowie
- spezieller Angebote für generationengerechtes Wohnen („WGplus“ und „Wohnen im Viertel“),
- durch das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) für Teile ihrer nicht oder nicht mehr preisgebundenen Wohnungen und
- durch ihr soziales Quartiersmanagement zur Sicherung intakter und aktiver Nachbarschaften.

Mit anspruchsvollen Neubauten und den Sanierungsmaßnahmen tragen sie zudem zur Qualität des Stadtbilds bei. Durch die systematische Beteiligung an Modellvorhaben unterschiedlicher Träger und in Eigeninitiative leisten die Gesellschaften einen unverzichtbaren Beitrag zur Innovation im Wohnungsbau.

Der Wohnungsbestand der Gesellschaften bildet auch ein beachtenswertes Regulativ für den Münchner Wohnungsmarkt. Die Bestände der kommunalen Wohnungsunternehmen stellen einerseits Vermögenswerte dar, andererseits steht – anders als bei freien Unternehmen – nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund. Vornehmlich geht es um die Erfüllung ihres per Satzung definierten Unternehmenszweckes. Das Aufgabenprofil und die Tätigkeitsfelder bewegen sich dabei in einem Spannungsfeld zum Teil konkurrierender Zielsetzungen.

Die beiden städtischen Wohnungsbaukonzerne GWG München und GEWOFAG erfüllen die vom Stadtrat jährlich festgelegten strategischen und operativen Zielsetzungen, die sich dabei kontinuierlich im Rahmen der wohnungspolitischen Handlungsprogramme der Stadt bewegen. Die Steuerung durch die Landeshauptstadt München erfolgt auf der Grundlage der Stadtratsbeschlüsse, wie zum Beispiel die oben genannten Controlling- und Teilungsberichte mit Handlungsempfehlungen, über die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in den Organen (Aufsichtsrat und Generalversammlung) der Gesellschaften. Zusätzlich werden die wohnungswirtschaftlichen Interessen der Landeshauptstadt München über separate Einzelbeschlüsse an die Gesellschaften herangetragen.

Künftige Rolle der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Mit betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Optimierungen haben die Gesellschaften auf die seit der Verabschiedung von „Wohnen in München V“ eingetretenen rechtlichen, wohnungs- und finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau reagiert.

Intensivierung des Wohnungsbaus durch die städtischen Gesellschaften

Um die Folgen des Bindungsentfalls vieler belegungsgebundener Wohnungen in München durch den Neubau geförderter Wohnungen zu kompensieren, kommt der Intensivierung der Bautätigkeit der beiden städtischen Gesellschaften auf eigenen Flächen, wie auch auf Grundstücken der Stadt verstärkte Bedeutung zu. Neben den beiden Aspekten der Quantität und der Beschleunigung tritt auch die langfristige Sicherung für den geförderten Mietwohnungsbau immer stärker in den Vordergrund.

Die Konzerne GEWOFAG und GWG mit MGS leisten einen aktiven Beitrag zur Errichtung bezahlbaren Wohnraums in der Landeshauptstadt München. So sollen die Wohnungsfertigungszahlen im Zeitraum 2013 bis 2018 im Schnitt auf insgesamt rund 1.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht und verstetigt werden (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 12310](#)). Ab dem Jahr 2018 soll diese Jahresrate sodann auf mindestens 1.250 Wohneinheiten gesteigert werden. Zu diesem Zweck wurden folgende Maßnahmen (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03607](#)) beschlossen:

- Einbringung städtischer Grundstücke in das Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaften
- Jährliche Bareinlagen in das Stammkapital in Höhe von insgesamt 325 Millionen Euro durch die Landeshauptstadt München bestehend aus:
 - 15 Millionen Euro pro Jahr in den Jahren 2016–2020
 - 250 Millionen Euro in den Jahren 2016–2025
- Fortsetzung des Verzichts auf Gewinnausschüttung bis 2022
- Ausgabe von Schuldscheindarlehen mit Mitteln aus der Freiwilligen Finanzreserve (FR) Pensionen im Umfang bis zu 150 Millionen Euro.

Projekt „Wohnen für Alle“

Im Zeitraum 2016 bis 2019 sollen die Gesellschaften im Rahmen von „Wohnen für Alle“ (siehe Kapitel 1.2, Seite 10f.) ihre Wohnungsfertigungszahlen weiter erhöhen und auf teils von der Stadt übertragenen sowie auf eigenen Grundstücken zusätzlich (über die 1.250 Wohnungen pro Jahr hinaus) insgesamt 1.500 geförderte Wohnungen für Haushalte (einschließlich Haushalte von anerkannten Flüchtlingen) der Einkommensstufen I bis III (Nr. 19.3 WFB 2012) errichten.

Ankauf von Mietwohnungsbeständen

Über die genannten Maßnahmen hinaus begrüßt es die Stadt ausdrücklich, wenn sich die städtischen Gesellschaften auch weiterhin um den Erwerb privater Wohnbauflächen insbesondere für den geförderten Wohnungsbau bewerben. Der Zukauf von Mietwohnungen durch die städtischen Gesellschaften zur weiteren Stärkung der sogenannten „Eingriffsreserve“ der Stadt verbleibt, wie vom Stadtrat wiederholt bekräftigt, eine wohnungspolitische Aufgabenstellung und Anforderung an die Gesellschaften.

Die Landeshauptstadt München hat die Möglichkeit, das kommunale Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auszuüben. Es ist unter anderem in Abhängigkeit von der Entscheidung des Stadtrates somit möglich, dass weitere Immobilienobjekte von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften angekauft werden. Die Finanzierung möglicher Erwerbe wird durch die Landeshauptstadt München über Bareinlagen unterstützt. Gleiches gilt für Ankäufe von Objekten der GBW Gruppe, sofern Kaufangebote auch nach dem Auslaufen des vertraglichen Vorkaufsrechts herangetragen werden.

9.2 Genossenschaften

Die Genossenschaften sind wichtige Akteure bei der Umsetzung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms. Eine Aufgabe der „mitbauzentrale münchen“ (Kapitel 10.1, Seite 95) ist es Genossenschaftsgründungen zu begleiten. Bisher konnte die „mitbauzentrale münchen“ bereits vier Gruppen bis zur erfolgreichen Genossenschaftsgründung begleiten. Drei weitere befinden sich derzeit noch in Gründung. Da die letzte Genossenschaftsgründung bereits 15 Jahre zurückliegt, ist diese Entwicklung besonders erfreulich.

Die Genossenschaften setzen die Münchner Mischung in der Regel unmittelbar in den eigenen Beständen um und bieten unterschiedlichen Einkommensgruppen die Möglichkeit der Integration. Für diejenigen Haushalte, die nicht in der Lage sind die Genossenschaftsanteile zu bezahlen (Einkommensgruppe der Stufe I), wird diese aus städtischen Mitteln in Form eines zinslosen Darlehens an die Genossenschaft vorfinanziert. Damit ist eine wesentliche Hürde des Zugangs für diese Zielgruppe in eine genossenschaftliche Wohnung genommen. Dieses Angebot gilt in allen Förderprogrammen. Grundsätzlich stehen den Genossenschaften alle Förderprogramme offen, die in dieser Vorlage ausgeführt werden und zudem der KMB als wichtiger Baustein von genossenschaftlichen Vorhaben (in der Regel 40 Prozent KMB, 40 Prozent München Modell-Genossenschaften und 20 Prozent EOF).

Bis Ende 2015 wurden auf städtischen Flächen 22 genossenschaftliche Vorhaben mit rund 1.500 Wohneinheiten mit Grundstücken und staatlichen und städtischen Fördermitteln unterstützt, davon rund 550 Wohneinheiten in den letzten beiden Jahren. Im Jahr 2014 konnte die Landeshauptstadt städtische Grundstücke für 148 Wohnungen an zwei Alt-Genossenschaften, die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG (ebm) und Grundstücke für 50 Wohnungen an den Beamtenwohnungsverein München e.G (bww), vergeben.



Domagapark – Beispiel der Flächenvergabe an Genossenschaften und Baugemeinschaften:

Quelle: www.domagapark.de

Baugemeinschaften (violett markiert) haben 17 Prozent der Gesamt-Geschossfläche für 230 Wohnungen, die Genossenschaften haben 19 Prozent der Gesamt-Geschossfläche (dunkelblau umrandet) für rund 267 Wohnungen erhalten.

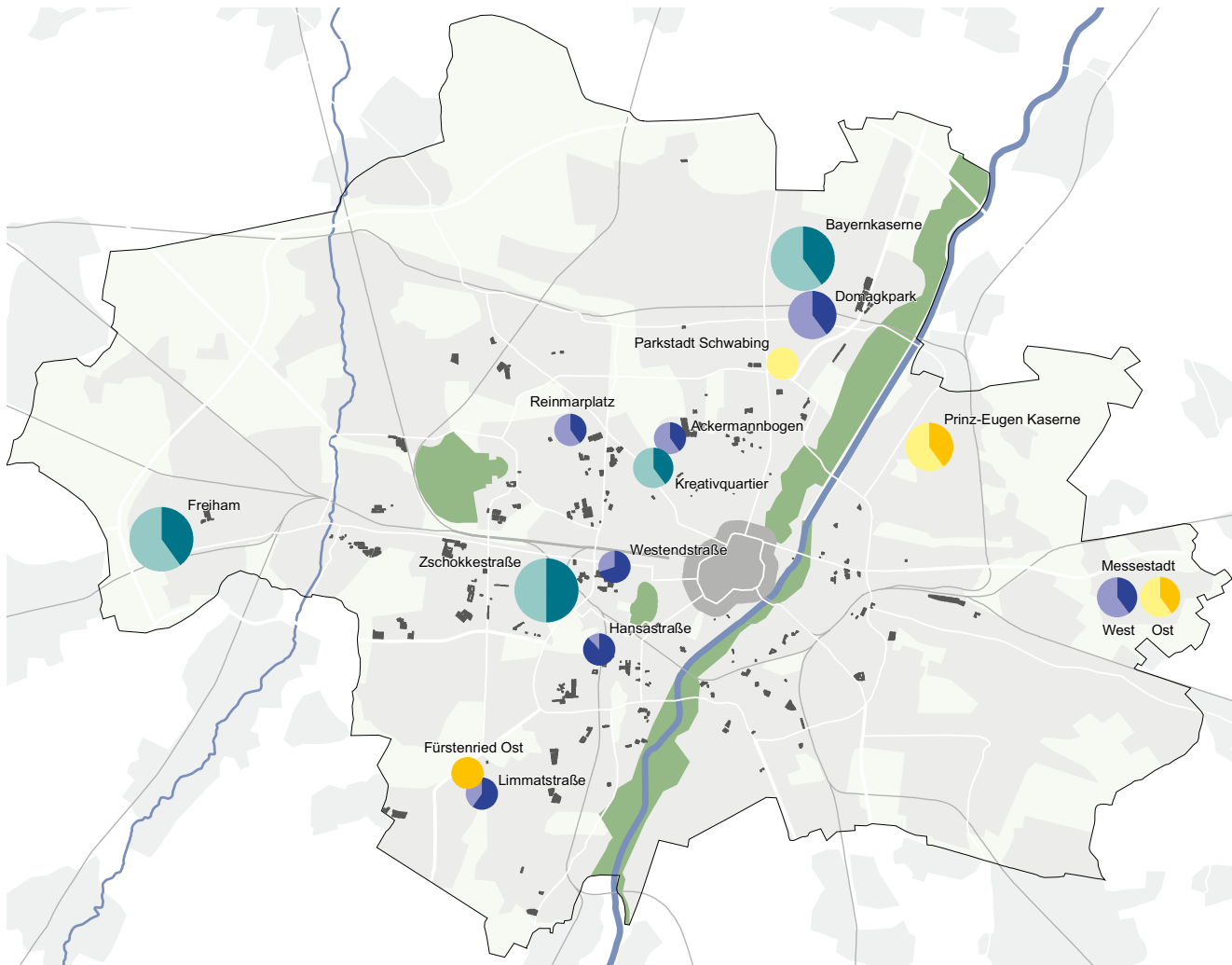
Darüber hinaus wurden von Anfang 2014 bis Ende des 1. Quartals 2015 insgesamt 205 neue Genossenschaftswohnungen fertiggestellt und bezogen.

Auch 2015 wurden weitere Flächen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau für insgesamt 360 Genossenschaftswohnungen im Planungsgebiet Prinz-Eugen-Park vergeben, unter anderem an die Progeno Wohnungsgenossenschaft e.G., eine neu gegründete Genossenschaft. 2016 ist die Ausschreibung von Grundstücken für 175 Genossenschaftswohnungen im Planungsgebiet Riem Ost (WA 1 und WA 2) erfolgt. Darüber hinaus stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, um ab dem Jahr 2017 Grundstücke für weitere mindestens 1.800 Genossenschaftswohnungen auszuschreiben, so zum Beispiel in den Planungsbereichen Freiam-Nord, Kreativquartier, ehemalige Bayernkaserne und Zschokkestraße.

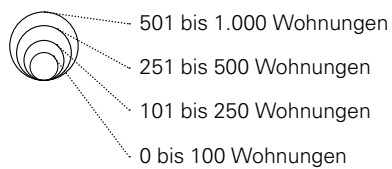
Ein weiteres Feld für Aktivitäten der „mitbauzentrale münchen“ im Bereich Gründungen könnte der Aufbau von Kooperationen mit den größeren Arbeitgebern und Arbeitgeberinnen in München sein. Beispielsweise könnte eine Genossenschaft gegründet werden, deren Genossen beziehungsweise Genossinnen die einzelnen Unternehmen sind. Ziel dieser Genossenschaft sollte die Bereitstellung von Wohnraum für ihre Angestellten sein. Vorteil gegenüber dem traditionellen Werkswohnungsbau ist die Ausgliederung dieser Aktivitäten in eine eigene Gesellschaft, die das Thema als Kernaufgabe betreibt.

Es wird angeregt, dass die „mitbauzentrale münchen“ die in Frage kommenden Unternehmen zu einer Informationsveranstaltung einlädt und bei der konkreten Umsetzung berät.

**Abbildung 29: Neubauaktivitäten Münchner
Wohnungsbaugenossenschaften**



- Fertigstellungen 2014–2017
- davon gefördert
- geplante Fertigstellungen 2018–2019
- davon gefördert
- geplante Grundstücksbewertungen
- davon gefördert
- Bestände der Münchener
Wohnungsgenossenschaften



Datengrundlage:
Genossenschaftliche
Immobilienagentur
München eG in
Zusammenarbeit mit
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung, HA I/42
Stand: Januar 2017

9.3 Baugemeinschaften

Eine Baugemeinschaft ist ein gemeinschaftsorientierter Zusammenschluss von bauwilligen Haushalten, die eine Alternative zum „klassischen“ Erwerb von Wohneigentum im Rahmen von Angeboten gewerblicher Bauträgerinnen und Bauträger suchen. Eine Unterscheidung zwischen Baugruppe (für Objekte mit Realteilung, zum Beispiel sogenannte Stadthäuser) und Baugemeinschaft (für Objekte mit Wohnungseigentümergeinschaft) trifft die Stadt München nicht. Die Mitglieder der Baugemeinschaft sollen bereits in einer frühen Phase mitplanen können und ihre zukünftige Nachbarschaft schon vor Baubeginn kennenlernen.

Die klassische Form ist die Baugemeinschaft mit Architekt (gegebenenfalls unterstützt durch einen Baubetreuer zur Steuerung und Beratung der Baugemeinschaft). Durch ihren stark partizipativen Charakter wird die Identifikation innerhalb der Baugemeinschaft sowie innerhalb des Baugebietes gefördert, dies kommt einer positiven Quartiersentwicklung entgegen. Sie werden komplementär zu den Genossenschaften gesehen und sind ebenfalls an dem Anteil der städtischen Flächen für besondere Akteure im Umfang von 20–40 Prozent der Grundstücksflächen berechtigt. Bisher wurden auf städtischen Flächen 35 Projekte von Baugemeinschaften mit zirka 730 WE durch die Vergabe von Grundstücken (davon zirka 30 Prozent für den geförderten Wohnungsbau) unterstützt. Die Vergabe weiterer Flächen insbesondere in den großen Planungsgebieten (zum Beispiel Freiam, Bayernkaserne) aber auch auf kleineren Flächen (zum Beispiel Elisabeth-Baerlein-Straße) sind vorgesehen. Anders als beim KMB sind jedoch im Eigentumsbereich keine preisdämpfenden Bindungen möglich. Zukünftig sollen 10 Prozent der städtischen Flächen, die bisher für Bauträger im freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen waren, an Baugemeinschaften vergeben werden.

9.4 Stiftungen

Die Akquise von privaten Grundstücken und Mitteln für den bezahlbaren Wohnungsbau ist aufgrund des aktuellen Wohnungs- und Grundstücksmangels ein dringend erforderliches Instrument, um die Zielzahlen zu erfüllen. Aus diesem Grund sind auch Akteure verstärkt anzusprechen, die bisher nicht im Fokus des wohnungspolitischen Handlungsprogramms standen. Insbesondere die Stiftungen sind in zweierlei Hinsicht wichtige Akteure. Die Stiftungen verfügen über ein erhebliches Grundstücksvermögen, das zum Beispiel im Rahmen des Münchner Wohnungsbau genutzt werden könnte. Vielen Stiftungen ist es zwar nicht möglich, die Grundstücke zu veräußern, aber sie können im Rahmen einer Erbbaurechtslösung aktiviert werden. Hierzu wurde in einem Grundsatzbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. [08–14/V 03021](#)) bereits ein Lösungsansatz entwickelt, der auch für andere Akteurskonstellationen geeignet ist, in denen das Grundstück nicht veräußert werden kann oder soll.

Eine weitere Facette ist die Nutzung des Kapitals, das in den nicht selbstständigen Stiftungen in der Verwaltung der Landeshaupt München vorhanden ist. Die Mittel können am Kapitalmarkt nur selten mehr ertragbringend eingesetzt werden. Für das Vermögen der Stiftungen des Sozialreferats wäre der Erwerb städtischer Grundstücke im Erbbaurecht und die Realisierung von Objekten im KMB eine nachhaltige und rentable Investition. Mithilfe externer Bauträger können zielgruppenspezifische Bauprojekte umgesetzt werden, die dem jeweiligen Stiftungszweck entsprechen. Über die Vermietung und den vergünstigten Erbbauzins im KMB kann das Stiftungsvermögen so langfristig erhalten beziehungsweise vermehrt werden, ohne dass es dem aktuell niedrigen Zinsniveau zum Opfer fällt. Gleichzeitig gewinnt die Landeshauptstadt München weitere wertvolle Partner beziehungsweise Partnerinnen für die Erfüllung ihrer wohnungs- und sozialpolitischen Ziele. Eine bevorzugte Grundstücksvergabe, also ohne Beteiligung an einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren, ist für Stiftungen aber nicht möglich.

9.5 Engagement der Münchner Firmen für mehr Wohnungsbau

Der angespannte Münchner Wohnungsmarkt wird zunehmend ein kritischer Standortfaktor für Unternehmen. Das hohe Miet- und Preisniveau führt zu Einschränkungen beim Wohnstandard oder zur Akzeptanz immer größerer Pendelentfernungen. Es besteht die Gefahr, dass bei einer weiteren Verschärfung der Wohnungsproblematik in weniger gut bezahlten Dienstleistungsberufen ernsthaftere Versorgungsprobleme entstehen könnten. Deshalb geht die Landeshauptstadt mit Modellprojekten neue Wege, um ein Engagement im von Arbeitgebern geförderten Wohnungsbau attraktiver werden lassen. Ein wichtiger Faktor hierbei sind städtische Flächenangebote für den Werkswohnungsbau wie zum Beispiel im Domagkpark (siehe Sitzungsvorlage Nr. [14–20/V 02675](#)). Die Stadtwerke München nehmen mit ihren Wohnungsbauaktivitäten eine Vorreiterfunktion ein. Im Jahr 2011 starteten die SWM ihre „Ausbauoffensive Werkswohnungen“. Zu den 550 Bestandswohnungen sollen bis 2022 weitere 500 neue Werkswohnungen hinzukommen. Angesichts des wachsenden Fachkräftemangels werden sich Unternehmen verstärkt mit der Frage der Wohnungsversorgung ihrer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auseinander setzen müssen (siehe Sitzungsvorlage Nr. [08–14/V 10159](#) und Nr. [08–14/V 13100](#)).

10.1 „mitbauzentrale münchen“

Mit der Einrichtung der „mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ im September 2014 wurde ein weiterer Baustein des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ umgesetzt.

Die Landeshauptstadt München hat die Beratungsstelle für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften bundesweit ausgeschrieben und im Rahmen des Vergabeverfahrens der Stattbau München GmbH den Zuschlag erteilt. Das Vertragsverhältnis läuft seit Anfang September 2014 und ist auf drei Jahre befristet. Danach steht der Stadt ein einseitiges Optionsrecht für eine Verlängerung um weitere zwei Jahre zu. Vertragsgemäß hat die Stattbau München GmbH die Beratungstätigkeit seit Anfang Oktober 2014 unter dem Namen „mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ in ihren barrierefreien Räumlichkeiten in der Schwindstraße 1 (nahe U-Bahn-Haltestelle Theresienstraße) aufgenommen.

Die „mitbauzentrale münchen“ bietet Interessierten kostenlose Beratungen zum Themenfeld gemeinschaftsorientiertes Wohnen an. Sie informiert über mögliche Organisationsformen (Baugemeinschaften, Baugenossenschaften, Mietergemeinschaften), zu Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit von Wohnprojekten (Finanzierung, Planung, Förderung, Durchführung etc.) sowie über städtische Grundstücke. Die Beratung richtet sich an Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, unterschiedlicher Haushaltsformen und Herkunft, an Menschen mit Behinderung und besonderen Bedürfnissen (zum Beispiel altengerechtes und inklusives Wohnen). Das Angebot beschränkt sich auf die Initiierung, Beratung und Information von Wohnprojekten bis zur Gründung und ist für Projekte im Stadtgebiet München kostenfrei.

Neben der persönlichen Beratung bietet die „mitbauzentrale münchen“ vielfältige Informationen (unter anderem eine Projekt- und Expertenbörse) auf ihrer Internetseite www.mitbauzentrale-muenchen.de an. Ferner organisiert sie regelmäßig Informationsveranstaltungen zu allgemeinen Themen (zum Beispiel „Was ist ein Wohnprojekt“, „Baugemeinschaften“) in den eigenen Räumlichkeiten oder auch extern (zum Beispiel in Alten- und Servicezentren zum Thema „Wohnen im Alter“) sowie themenbezogene Veranstaltungen (zum Beispiel „Baugemeinschaften und Baugenossenschaften im Prinz-Eugen-Park“), die aufgrund des großen Interesses (zum Teil bis zu 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer) in angemieteten Räumlichkeiten stattfinden. Eingebunden in ein bundesweites Netzwerk fördert sie die Vernetzung und den Austausch von Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft, Institutionen und Verbänden sowie den städtischen Referaten.



11. Wohnprojekttag der mitbauzentrale münchen, München März 2017

Quelle: mitbauzentrale münchen



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

10.2 Arbeitsgruppe Wohnungsbauffensive (AG WBO)

In „Wohnen in München V“ wurde unter Antragsziffer 2 vom Stadtrat die Bildung einer Arbeitsgruppe Wohnungsbauffensive auf Ebene der Referatsleitung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen. Die Zielvorgabe dieser Arbeitsgruppe wurde darin gesehen, angesichts der knapper werdenden Flächenreserven kurzfristig Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren sowie Strategien der mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung zu entwickeln.

Die Arbeitsgruppe Wohnungsbauffensive (AG WBO) wurde daraufhin im März 2012 ins Leben gerufen. Die AG WBO hat eine hauptabteilungsübergreifende Steuerungsfunktion innerhalb des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Es geht dabei vor allem um die Verknüpfung der Themen Baurechtschaffung – Vergabe geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau – bauaufsichtliche Verfahren. Dabei gilt es, neben der kontinuierlichen Verfolgung der Zielerreichung auch etwaige Hemmnisse bei der Schaffung von Wohnraum zu identifizieren und zu beseitigen. Dies soll insbesondere auch einer Beschleunigung der Verfahren dienen.

Im Rahmen der AG WBO wurde zudem mit dem Arbeitsgruppenhandbuch ein Instrument entwickelt, das eine Dokumentation und eine transparente und kontinuierliche Verfolgung der Zielzahlen durch die Referatsleitung und die Hauptabteilungen ermöglicht. Durch die quartalsweise Evaluierung können Fehlentwicklungen frühzeitig erkannt werden, kurzfristige Korrekturmaßnahmen zur Erreichung der Zielzahlen sind dadurch möglich. Durch die intensive Einbindung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauffensive konnten die Ziele im Hinblick auf die Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie der Baurechtschaffung verstetigt, beziehungs-

Abbildung 30: Vernetzung der Arbeitsgruppe Wohnungsbauffensive (AG WBO)



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

weise deutlich verbessert werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Wirksamkeit der Maßnahmen erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung eintreten konnte.

Wie der Abbildung 1, Seite 8 zu entnehmen ist, zeigt sich seit Einführung der Arbeitsgruppe eine Verstetigung und deutliche Zunahme der Baurechtschaffungen in den Jahren 2014 und 2015. Das Ziel von 3.500 Wohneinheiten pro Jahr wurde im Jahr 2014 mit 3.982 Wohneinheiten und im Jahr 2015 mit 7.923 Wohneinheiten deutlich übertroffen. Auch die Verstetigung und der deutliche Anstieg der Baugenehmigungen, insbesondere in den Jahren 2014 (8.563 Wohneinheiten) und 2015 (8.445 Wohneinheiten), lassen auf eine spürbare Zunahme der Baufertigstellungen in den kommenden Jahren hoffen.

10.3 Koordinierungsrunde zur Umsetzung von „Wohnen in München“ (KooR)

Zur Umsetzung von „Wohnen in München III“ wurde Ende 2001 die „Koordinierungsrunde zur Umsetzung von Wohnen in München“ gegründet. Diese Arbeitsgruppe ist federführend beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung angesiedelt. Die Leitung erfolgt zusammen mit dem Sozialreferat. Darüber hinaus nehmen an den Sitzungen auch das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei regelmäßig teil. Weitere Referate werden bei Bedarf eingeladen. Die KooR trägt zu einer verbesserten Transparenz und Information aller betroffenen Referate und Dienststellen im Bereich der kommunalen Wohnungspolitik bei. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Abstimmung und der gemeinsamen Erarbeitung von Vorgehensweisen und Strategien zu wohnungspolitischen Themen, die eine referatsübergreifende Behandlung erfordern.

Neben Einzelprojekten oder speziellen Fragestellungen werden auch regelmäßig Themen erörtert, die einer kontinuierlichen Berichterstattung und Beobachtung bedürfen (insbesondere der aktuelle Stand der jährlichen Förderprogramme). Sofern ein Bedarf für eine generelle Nachsteuerung erkennbar wird (zum Beispiel Anpassungen bei einzelnen Förderprogrammen) oder bei der Entwicklung oder Realisierung von Fördervorhaben Probleme auftreten, verständigt sich die KooR auf kurzem Wege und verbindlich auf geeignete Maßnahmen oder gibt Handlungsempfehlungen ab. Um auch Erfahrungen und Sichtweisen von Beteiligten außerhalb der Verwaltung in die Entscheidungsprozesse einfließen zu lassen, werden fallweise auch externe Gäste eingeladen (zum Beispiel Bauträgerinnen und Bauträger, Genossenschaften). Die KooR hat sich bewährt und soll auch den Vollzug des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ begleiten. Zur Verbesserung ihrer strategische Funktion sollen zukünftig verstärkt themenbezogene Unterarbeitsgruppen eingerichtet werden.

11.1 Kassensturz "Wohnen in München V"

Im Frühjahr 2016 wurde im Rahmen des Kassensturzes ein Überblick über die zwischen den Jahren 2012 bis 2015 gebundenen Mittel sowie ein Ausblick für die im Jahr 2016 voraussichtlich zu bindenden Mittel erstellt. Auslöser des Kassensturzes zu „Wohnen in München V“ war der Beschluss „Wohnen für Alle“, der haushaltstechnisch neutral finanziert werden sollte. Dafür wurden unter anderem Mittel des Referates für Stadtplanung und Bauordnung für "Wohnen in München V" zu den städtischen Gesellschaften umgeschichtet. Aufgrund der Entnahme von Mitteln für das Sofortprogramm „Wohnen für Alle“, der Einführung der Förderung von Flexi-Wohnheimen sowie der unerwarteten Zunahme der Grundstücksmindererlöse wurde der zur Verfügung stehende städtische Mittelrahmen für „Wohnen in München V“ voll ausgeschöpft, obwohl die Förderzielzahlen nicht erreicht werden konnten.

Im Rahmen des Kassensturzes wurde ferner ermittelt, welche Mittel in den Jahren 2012–2015 bereits durch Förderbescheide oder Verträge gebunden und welche davon bereits abgeflossen sind. Zudem wurde prognostisch erhoben, mit welchen Bindungen beziehungsweise Mittelabflüssen im Jahr 2016 zu rechnen ist und wie die Mittelabflüsse in den Folgejahren sein könnten. Hierbei wurden die Mittel alternativ mit und ohne Grundstücksmindererlöse dargestellt.

In der Regel fließen die Mittel bei den Förderprogrammen aufgrund der zum Teil langen Zeitspannen zwischen Mittelzusage/-bindung und Bauausführung rund zwei bis drei Jahre, manchmal auch länger, zeitversetzt und zudem in Raten nach Baufortschritt ab. Daher erfolgen auch nach Ende des Programmzeitraums hier

ebenfalls noch mehrere Jahre lang Auszahlungen aus den einschlägigen Programmen bis alle gebundenen Mittel ausgereicht sind. Für das Jahr 2016 sowie 2017 ff. stehen daher für WiM V derzeit insgesamt noch rund 413 Millionen Euro zur Auszahlung zur Verfügung, die in den letzten Jahren bereits gebunden wurden, deren Mittelabfluss jedoch erst in den nächsten Jahren erfolgt.

Für „Wohnen in München VI“ werden im Finanzhaushalt und Mehrjahresinvestitionsprogramm für jedes Programm neue Haushaltspositionen eingestellt, um die verschiedenen Auszahlungen je WiM-Programm transparent darstellen zu können.

11.2 Finanzbedarf

Im Rahmen der Arbeiten für den Beschluss „Wohnen in München VI“ wurde von den beteiligten Fachreferaten und der Stadtkämmerei eine Übersicht erarbeitet, die die angestrebten Wirkungen (Zielzahlen, Zielgruppen usw.), den einzelnen Förderprogrammen zuordnet und diese wiederum mit den damit erforderlichen Auszahlungen verknüpft. Ebenso lassen sich gegebenenfalls erforderliche Anpassungen der Wirkungsparameter darstellen.

An Hand der Übersicht wurden auch verschiedene Förderansätze überprüft und – soweit möglich – der Ansatz mit der besten Wirkungs-Kosten-Relation gewählt. Zusätzlich wurden die verschiedenen Förderprogramme aus "Wohnen in München V" evaluiert.

Insgesamt sollen im Programmzeitraum von 2017 bis 2021 für WiM VI 864,5 Millionen Euro gebunden werden. Mit den 413 Millionen Euro aus dem Programm „Wohnen in München V“, die noch für WiM V zur Verfügung stehen, steht insgesamt ein Fördermittelbudget von rund 1,278 Milliarden Euro zur Verfügung (vergleiche Abbildung 31).

In Tabelle 12 werden die benötigten Mittel nach Förderprogrammen beziehungsweise Ausgabepositionen aufgeschlüsselt. Die angesetzten Werte basieren auf Erfahrungswerten der letzten Jahre. Weiterhin wurden Annahmen zu Zielzahlen sowie zur Verteilung der Zielzahlen auf privaten und städtischen Flächen vorgenommen. Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) zählt haushaltstechnisch nicht als ausgabenwirksames Förderprogramm.

In der Wohnungsbauförderung wurde mit folgenden Ansätzen kalkuliert:

- Die erwarteten **staatlichen Mittel** wurden in die Planung mit rund 58 Millionen Euro jährlich eingestellt (siehe Tabelle 13, Seite 104). In dieser Zahl sind die Mittel des Wohnungspakts Bayern nicht enthalten.
- Die kommunale Fördersumme wurde bei der **EOF** mit jeweils 66.880 Euro je Wohneinheit kalkuliert. Hierin sind **keine staatlichen Zuschüsse** enthalten. In Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden staatlichen Fördermitteln in der EOF und deren Bindungen, müssen gegebenenfalls auch Zuschüsse aus den kommunalen Mittel bezahlt werden. Die Förderung ergibt sich aus einem Darlehen in Höhe von 950 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Durchschnittlich verfügen EOF-Wohnungen über eine Fläche von rund 70 Quadratmeter. Beim Bau von 500 Wohneinheiten pro Jahr ergibt sich somit ein benötigtes Fördervolumen in Höhe von rund 33,4 Millionen Euro pro Jahr beziehungsweise rund 168 Millionen Euro im Programmzeitraum 2017 bis 2021.

Tabelle 12: Benötigte Haushaltsmittel nach Förderprogrammen

Förderung	Einkommens-Stufe	Zielzahl WiMVI	GF	Ø Wfl.	Euro/m ² Wfl.	Ø FöMi/WE	Zielzahl WiM VI p. a.	Benötigte-Mittel p. a.	Gebundene Mittel WiM VI (2017–2021) (gerundet)
EOF Gesamt (ohne staatliche Zuschüsse)	untere	2.500	88	70	950	66.880	500	33.440.000	168.000.000
Münchner Wohnungsbau Gesamt	untere	1.400	88	70	950	66.880	280	18.726.400	94.000.000
Kleinwohnungen Münchner Wohnungsbau (ehem. KomPro) Gesamt	untere	1.100	31	25	950	23.560	220	5.183.200	26.000.000
München Modell Gesamt	mittlere	3.000	110	88	1.250	110.000	600	66.000.000	330.000.000
Belegrechte, Bestandskauf		500	63	50	1.912	95.630	100	9.560.000	48.000.000
Einbringung privater Grundstücke		betrifft nicht die Zielzahlen	75	60	1.500	90.000	50	4.500.000	23.000.000
Ankauf von Grundstücken		betrifft nicht die Zielzahlen	88	70	3.143	220.000	45	10.000.000	50.000.000
Finanzierung von Genossenschaftsanteilen		betrifft nicht die Zielzahlen	88	70	750	52.500	20	1.050.000	5.250.000
Förderung unabweisbarer Mehrkosten		betrifft nicht die Zielzahlen	88	70	950	66.880	300	20.064.000	100.000.000
Wertausgleich für SoBoN Übergangsfälle		betrifft nicht die Zielzahlen	pauschale Annahme	pauschale Annahme	pauschale Annahme	pauschale Annahme	pauschale Annahme	3.000.000	15.000.000
Verlängerung Belegungsrechte		betrifft nicht die Zielzahlen	88	70	500	35.000	30	1.050.000	5.250.000

Gesamt

864.500.000

Quelle: Stadtkämmerei, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Fördersumme für Wohnungen im **Münchner Wohnungsbau** werden ebenfalls mit jeweils 66.880 Euro je Wohneinheit kalkuliert, ohne staatliche Zuschüsse. Die Förderung ergibt sich aus einem Darlehen in Höhe von 950 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Durchschnittlich verfügen die Wohnungen über eine Fläche von rund 70 Quadratmeter. Beim Bau von 280 Wohneinheiten pro Jahr ergibt sich somit ein benötigtes Fördervolumen in Höhe von rund 19 Millionen Euro pro Jahr beziehungsweise 94 Millionen Euro im Programmzeitraum 2017 bis 2021.

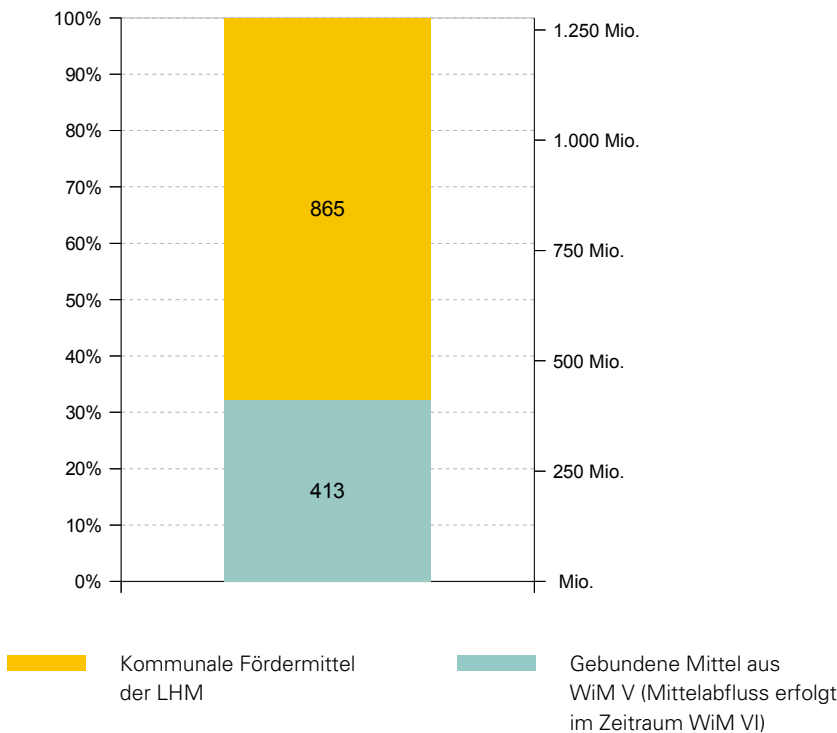
Der Ansatz für **Kleinwohnungen im Münchner Wohnungsbau** geht ebenfalls von einem Darlehen von rund 950 Euro je Quadratmeter Wohnfläche aus. Da die Flächen jeder Wohneinheit mit rund 25 Quadratmeter deutlich kleiner sind, ergibt sich somit ein Förderaufwand je Wohneinheit in Höhe von 23.560 Euro. Beim Bau von 220 Wohneinheiten pro Jahr ergibt sich somit ein benötigtes Fördervolumen in Höhe von rund 5,2 Millionen Euro pro Jahr beziehungsweise 26 Millionen Euro im Programmzeitraum 2017 bis 2021.

Neu ist die **Förderung unabweiskbarer Mehrkosten** (siehe hierzu Kapitel 5.4, Seite 49): Für die Kalkulation wurde davon ausgegangen, dass rund 25 Prozent der Wohnungen in den Programmen EOF und Münchner Wohnungsbau eine zusätzliche Förderung in Höhe von bis zu 950 Euro je Quadratmeter erhalten. Somit ergibt sich ein Fördervolumen in Höhe von rund 20,06 Millionen Euro pro Jahr beziehungsweise rund 100 Millionen bis zum Jahr 2021.

Für die Mietwohnungen im **München Modell** wurde ein Förderbetrag von 1.250 Euro je Quadratmeter Wohnfläche sowie eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 88 Quadratmetern zugrunde gelegt. Der Fördermittelbedarf in diesen Programmen erhöht sich im Vergleich zu „Wohnen in München V“ deutlich. Dies resultiert hauptsächlich daraus, dass der Stadtrat im Zusammenhang mit der Einführung des KMB im Sommer 2013 die Bindungsdauer einheitlich auf 40 Jahre festgelegt (zuvor wahlweise auch 25 Jahre mit einer Förderung von max. 750 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) hatte. Ursprünglich war andiskutiert worden, mit „Wohnen in München VI“ das München Modell-Eigentum, bei dem keine städtische Darlehensförderung geleistet wird, abzuschaffen und die Flächenanteile für das München Modell-Miete beziehungsweise -Genossenschaften zu verwenden. Maximal ergibt sich beim München Modell-Miete eine Förderung in Höhe von bis zu 110.000 Euro je Wohnung. Bei einer Zielzahl von jährlich bis zu 600 Wohneinheiten würden Mittel in Höhe von maximal 66 Millionen Euro pro Jahr, beziehungsweise 330 Millionen Euro für den Programmzeitraum benötigt. Diese Fördermittelansätze stellen die Obergrenze des denkbaren Mitteleinsatzes dar. Je mehr München Modell-Eigentum realisiert wird desto geringer wird der tatsächliche Fördermittelbedarf.

Abbildung 31: Kommunale Fördermittel für "Wohnen in München VI" und gebundene Mittel aus „Wohnen in München V“

Gesamtsumme: rd. 1.278 Mio. Euro



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

— Bei der **Verlängerung von Belegungsrechten** (früher Investitionskostenzuschuss für dauerhafte Bindungen; nur noch auf privaten Grundstücken – vergleiche Kapitel 5.4, Seite 49) wird von einem Förderbetrag von 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ausgegangen. In der Kalkulation wurde von einer durchschnittlichen Wohnfläche von etwa 70 Quadratmetern ausgegangen. Somit ergibt sich ein Finanzbedarf von 35.000 Euro je Wohneinheit. Es wurde unterstellt, dass der Förderzuschuss für 30 Wohneinheiten pro Jahr in Anspruch genommen wird. Dementsprechend wurden 1,05 Millionen Euro pro Jahr beziehungsweise 5,25 Millionen Euro im Programmzeitraum kalkuliert.

— Für den **Ankauf von Belegrechten im Bestand** wurde von einem Förderbetrag in Höhe von 1.912 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 50 Quadratmetern ausgegangen. Je Wohneinheit ergibt sich so eine Fördersumme in Höhe von 95.630 Euro. Bei einem geplanten Ankauf von rund 100 Wohneinheiten im Jahr ergibt sich ein Fördervolumen in Höhe von rund 9,6 Millionen Euro pro Jahr beziehungsweise 48 Millionen Euro von 2017 bis 2021. In dieser Summe sind die dargestellten Sachmittel für Öffentlichkeitsarbeit und Bewerbung enthalten, jedoch keine Personalkosten.

— Bei der **Einbringung privater Grundstücke** für den geförderten Mietwohnungsbau wird die Annahme zugrunde gelegt, dass jährlich rund 50 Wohneinheiten auf von privat eingebrachten oder erworbenen Grundstücken entstehen sollen. Bei einer Durchschnittsgröße von 75 Quadratmeter Geschossfläche pro Wohneinheit und einem angenommenen Grundstückswert von 1.500 Euro je Quadratmeter ist mit einer Bezuschussung von 1.200 Euro je Quadratmeter Geschossfläche (Unterschied zwischen Grundstückswert und Wertansatz mit sozialer Bindung) beziehungsweise 1.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu rechnen. Daraus ergibt sich eine Zuschusssumme von 90.000 Euro je Wohneinheit. Über die Laufzeit von „Wohnen in München VI“ und einer jährlichen Förderung von 50 Wohneinheiten ergibt sich eine Gesamtsumme von insgesamt rund 23 Millionen Euro.

— Der Ansatz für die **Übernahme von Genossenschaftsanteilen** für Haushalte in der EOF bis zur Einkommensstufe I wurde mit 750 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angesetzt. Bei einer Wohnfläche von rund 70 Quadratmetern und einem Förderziel von rund 20 EOF-Wohneinheiten im Jahr ergibt sich ein Förderaufwand in Höhe von 1,05 Millionen Euro pro Jahr beziehungsweise rund 5,25 Millionen Euro im Programmzeitraum.

— Darüber hinaus muss mit einer **Ausgleichszahlung für SoBoN-Übergangsfälle** gerechnet werden. Hierfür wurden pauschal 3,0 Millionen Euro jährlich veranschlagt, was sich für den Programmzeitraum auf insgesamt 15 Millionen Euro aufsummiert. Die Stadt dringt in den Verhandlungen zur SoBoN-Novellierung darauf, solche Ausgleichszahlungen abzuschaffen.

Dazu kommen noch Grundstücksmindererlöse, das heißt die Landeshauptstadt verzichtet beim Grundstücksverkauf auf Einnahmen, damit dort günstige Wohnungen entstehen. In der Summe sind das zusätzlich mehrere hundert Millionen Euro. Angesichts der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird auch der Wertverzicht bei den städtischen Grundstücksverkäufen weit höher ausfallen als in den Vorjahren.

Grundstücksmindererlöse entstehen durch die Differenz zwischen dem Marktwert und dem tatsächlichen reduzierten Verkaufspreis gemäß des Grundstückswertansatzes, der sich durch die Bindungen ergibt. Grundstücksmindererlöse stellen keinen Mittelabfluss im Finanzhaushalt, sondern lediglich einen bilanziellen Buchungsvorgang dar und wurden aus diesem Grund nicht mehr zum Förderrahmen von „Wohnen in München VI“ hinzugerechnet.

11.3 Vergleich der Förderprogramme

Im Vergleich der Förderprogramme (siehe Abbildung 32) zeigt sich, dass rund 20 Prozent der Mittel für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) verwendet werden. Weitere 25 Prozent werden für den Münchner Wohnungsbau inklusive der Kleinwohnungen und der unabwiesbaren Mehrkosten verwendet. In diesen Förderprogrammen kommen zusätzlich staatliche Mittel zum Einsatz (rund 58 Millionen Euro jährlich). Wohnungen, die im München Modell errichtet werden, erhalten fast 40 Prozent der Fördermittel, während sich die übrigen 15 Prozent der Fördergelder auf die sonstigen Förderprogramme verteilen. Für den konzeptionellen Mietwohnungsbau fallen lediglich Grundstücksmindererlöse an, weshalb das Modell in der Abbildung 32 nicht berücksichtigt wurde.

Für das Programm „Wohnen in München V“ (2012–2016) betrug der Haushaltsansatz (einschließlich Grundstücksmindererlöse) 800 Millionen Euro. Davon wurden 325 Millionen Euro für Mindererlöse einkalkuliert.

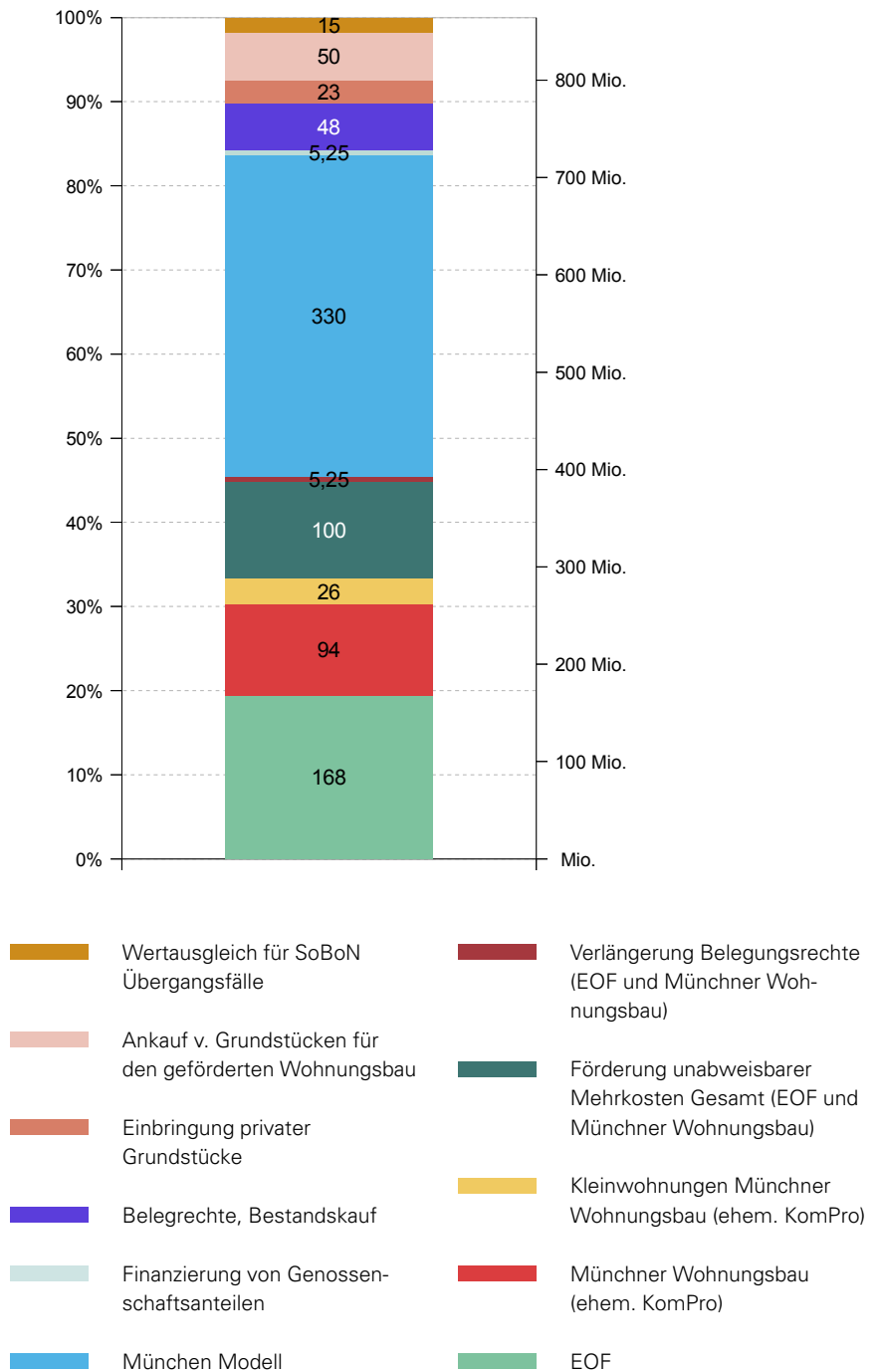
Die Baukosten haben sich in den letzten fünf Jahren um rund 11 Prozent erhöht. Die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt hat sich ebenfalls weiter verschärft, während die staatliche Förderung nicht angestiegen ist. Dies macht eine Anhebung der Fördergelder für „Wohnen in München VI“ notwendig.

Für das Programm „Wohnen in München VI“ (2017–2021) wird mit einem Haushaltsansatz von 865 Millionen Euro kalkuliert.

Rund 70 Prozent der kommunalen Fördergelder werden als Darlehen ausbezahlt, das heißt, es ist mit einem Rückfluss in den kommenden Jahren zu rechnen. Es ist beabsichtigt, in einem Erfahrungsbericht zu „Wohnen in München VI“ die Höhe der jährlichen Darlehensrückflüsse aus dem Programm „Wohnen in München“ darzustellen.

Abbildung 32: Fördermittel je Förderprogramm für den Gesamtzeitraum "Wohnen in München VI", ohne Grundstücksmindererlöse und staatlicher Förderung

Gesamtsumme: rd. 1.278 Mio. Euro



Quelle: Stadtkämmerei, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

Tabelle 13: Fördermittelrahmen insgesamt – Vergleich Wohnen in München V und VI

Mittelbedarf für den geförderten Mietwohnungsbau in Millionen Euro	WiM V 2012–2016 insgesamt	WiM VI 2017–2021 insgesamt	Entwicklung WiM V–WiM VI insgesamt	Entwicklung WiM V–WiM VI pro Jahr
EOF / Münchner Wohnungsbau (ehem. KomPro)	350,0	398,5	48,5	9,7
höhere Zielzahl	25,0	28,7	3,7	0,7
Ausgleich staatlicher Mittelrückgang	30,0	0,0	-30,0	-6,0
Finanzierung von Genossenschaftsanteilen	10,0	5,3	-4,8	-1,0
Förderung unabweisbarer Mehrkosten/ allgemeine Kostensteigerung	25,0	100,0	75,0	15,0
Verlängerung Belegungsrechte	–	5,3	5,3	1,1
München Modell	50,0	330,0	280	56
Erhöhung des Darlehens um 500 Euro je m² Wfl. aufgrund verlängerter Bindungsdaue	–	132,0	132,0	26,4
höhere Zielzahl (Erhöhung von 300 auf 600 WE)	–	99,0	99,0	19,8
weitere Förderung / flexible Mittel	75,0	136,0	61	12,2
Belegrechtsankauf	25,0	48,0	23,0	4,6
Zuschuss für Einbringung privater Grundstücke	–	23,0	23,0	4,6
Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau	50,0	50,0	0,0	0,0
Wertausgleich für SoBoN Übergangsfälle	–	15,0	15,0	3,0
Grundstücksmindererlöse (nur bis WiM V)	325,0			
Haushaltsansatz	800	865		
Mittelzuweisung Bund + Freistaat	255	288	33	7
Summe insgesamt	730	1.153	423	85

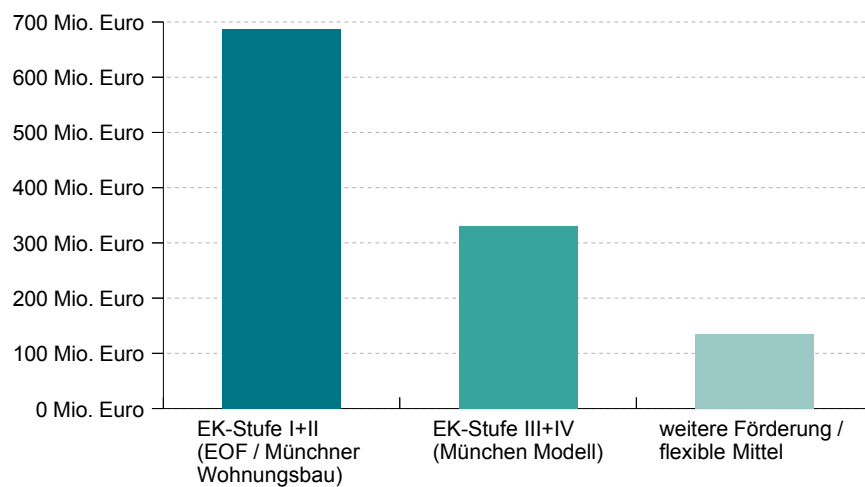
Quelle: Stadtkämmerei, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Entwicklung der Fördermittel von „Wohnen in München V“ zu „Wohnen in München VI“ wird in der Tabelle 13 dargestellt. Die Kostenmehrungen begründen sich hauptsächlich aus den Veränderungen im München Modell Miete sowie der Einführung der Förderung für unabweisbare Mehrkosten.

Aufgrund der optionalen Verlängerung des Bindungszeitraums auf 40 Jahre wurde die Darlehensförderung von 750 Euro je Quadratmeter auf 1.250 Euro je Quadratmeter erhöht. Dies führt insgesamt zu einer Steigerung der Fördermittel um rund 280 Millionen Euro von rund 50 Millionen Euro in WiM V auf rund 330 Millionen Euro in WiM VI. Der tatsächliche Fördermittelbedarf wird umso geringer, je mehr München Modell-Eigentum realisiert wird.

Insgesamt werden rund 60 Prozent der gesamten Fördermittel für den Wohnungsbau für die Einkommensstufen I und II verwendet (vergleiche Abbildung 33). Die Einkommensstufen III und IV, die beim München Modell berücksichtigt werden, erhalten fast 30 Prozent der Gelder. Auf die weitere Förderung, die nicht immer direkt einem Förderprogramm zugeordnet werden kann, entfallen rund 10 Prozent der Mittel. Es erscheint sachgerecht, die städtischen Finanzmittel für den geförderten Wohnungsbau als einen einheitlichen, gegenseitig deckungsfähigen Ansatz zu betrachten, um die für die sehr vielfältigen Förderprogramme notwendige Flexibilität zu haben.

Abbildung 33: Fördermittel nach Einkommensstufen (inklusive staatlicher Darlehen und Zuschüsse) in „Wohnen in München VI“



Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22

EK = Einkommen

Antrag der Referentinnen und Referenten

Aufgrund des Umfangs erfolgte eine Gliederung der Antragsziffern und eine Voranstellung von Überschriften. Wir beantragen Folgendes:

Ziele und Zielgruppen der Wohnungspolitik

1 Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zu den aktuellen **Herausforderungen der Münchner Wohnungspolitik** und zu den **Handlungsmöglichkeiten der Stadt** zur Kenntnis. Der Weiterentwicklung des Handlungsprogramms "Wohnen in München" mit den folgenden Eckpunkten wird grundsätzlich zugestimmt:

- Zielgruppen der Wohnungspolitik
- Mehr bezahlbarer Wohnungsbau in Stadt und Region
- Vergabe städtischer Grundstücke
- Münchner Wohnungsbau und München Modell
- Qualitäten und Baukosten im geförderten Wohnungsbau
- Bestandsentwicklung und Sanierung
- Personal- und Sachmittelbedarf
- Mittel für Investitionstätigkeit und Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms.

2 Zielgruppenerweiterung im München Modell: Die Einkommensgrenzen für das München Modell werden wie folgt fortgeschrieben: Sie erhöhen sich für einen Ein-Personen-Haushalt von 22.800 Euro auf 26.400 Euro im Jahr und für einen Zwei-Personen-Haushalt von 34.200 Euro auf 39.600 Euro im Jahr. Für jede weitere Person wird anstatt bisher 7.700 Euro zukünftig 8.900 Euro zugeschlagen. Für jedes Kind unter 18 Jahren wird der Zuschlag von 1.250 Euro auf 1.500 Euro erhöht. Die genannten Grenzen beziehen sich auf die Einkommensdefinition der bayerischen Wohnungsbauförderung.

3 Zielgruppen: Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Daneben sollen spezielle Zielgruppen beziehungsweise Wohnformen im Fokus der Wohnungsbauoffensive stehen wie zum Beispiel:

- spezielle Wohnformen (zum Beispiel für „Junges Wohnen“, Azubis, Studierende etc.),
- Werkswohnungen für Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge.

Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung sollen zur Versorgung dieser Zielgruppen die kommunalen Förderprogramme (Münchner Wohnungsbau und München Modell) und der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) flexibel eingesetzt werden.

Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau in Stadt und Region

4 Zielzahl Baurechtschaffung: Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Programmzeitraum 2017–2021 neues Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für rund 22.500 Wohneinheiten, das heißt für durchschnittlich rund 4.500 Wohneinheiten jährlich, zu schaffen. Damit werden die Voraussetzungen für einen jährlichen Wohnungsbau von 8.500 Wohnungen im mehrjährigen Mittel geschaffen.

5 Zur Flächenvorsorge für den Wohnungsbau und um den mittelfristig steigenden Wohnungsbedarf zu befriedigen sind die **Strategien und Instrumente der Langfristigen Siedlungsentwicklung** Nachverdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand weiter zu entwickeln und konsequent in der Bauleitplanung und in der Genehmigungspraxis umzusetzen.

6 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, zur **Aktivierung der regionalen Wohnungsbaupotenziale** und für eine stärker abgestimmte Siedlungsentwicklung in der gesamten Region die bestehenden Kooperationen weiterzuführen.

Vergabe städtischer Grundstücke

7 Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB): Der KMB wird als Programm für den freifinanzierten preisgedämpften Mietwohnungsbau dauerhaft eingeführt. Auf städtischen Flächen werden in der Regel 40 Prozent (in Einzelfällen bis zu 50 Prozent) der Flächen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau vergeben. Die Bindungsdauer soll zukünftig mindestens 60 Jahre betragen.

8 Grundstücksvergabe (1): Städtische Wohnbauflächen werden weiterhin als Regelfall im Rahmen von Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb in ein- oder zweistufigen Ausschreibungsverfahren mit Kriterienbeschluss aber ohne einen separaten Bauträgerauswahlbeschluss ausgeschrieben. Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt weiterhin im Rahmen einer In-House-Vergabe durch den Stadtrat, wobei in diesem Beschluss auch die einzuhaltenden Vorgaben und Kriterien geregelt werden.

9 Grundstücksvergabe (2): Bei den Konzeptausschreibungen sollen verstärkt (siehe auch Beschlusspunkt 3) die Belange von speziellen Zielgruppen berücksichtigt werden.

10 Grundstücksvergabe (3): Die Flächenkontingente von 20–40 Prozent auf städtischen Wohnbauflächen für **Genossenschaften und Baugemeinschaften** werden beibehalten. Insbesondere die Rolle der Genossenschaften als privater Investor mit dem Ziel „Bezahlbarer Mietwohnungsbau“ soll weiter gestärkt werden. Für Baugemeinschaften sind 10 Prozent der städtischen Flächen vorgesehen.

11 Erbbaurecht (1): Die Variante Erbbaurecht für städtische Wohnbauflächen bleibt weiterhin eine wichtige Option, damit der Stadt München nach Ablauf des Erbbaurechts wieder Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

12 Erbbaurecht (2): Grundstücke, die für die ausschließliche Bebauung mit einem Vorhaben im Konzeptionellen Mietwohnungsbau vorgesehen sind, werden im Erbbaurecht vergeben. Grundsätzlich soll hierfür eine kapitalisierte Einmalzahlung am Anfang vorgesehen werden.

13 Erbbaurecht (3): Darüber hinaus tritt die Landeshauptstadt München auch als Erbbaurechtsnehmerin auf, um Grundstücke von Stiftungen, Wohlfahrtsverbänden, Kirchen für den geförderten Wohnungsbau zu akquirieren und im Untererbbbaurecht an Dritte weiterzugeben.

14 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Sozialreferat und dem Kommunalreferat ein Konzept zur **Sicherung und Verwertung von städtischen Kleinstgrundstücken** zu entwickeln.

Münchner Wohnungsbau und München Modell

15 Förderquoten auf städtischen Flächen: Die in „Wohnen in München IV“ festgelegten Förderquoten auf städtischen Flächen (grundsätzlich 50 Prozent geförderter Wohnungsbau, davon 30 Prozent für den geförderten Mietwohnungsbau – EOF beziehungsweise Münchner Wohnungsbau und 20 Prozent für die Programme des München Modells) werden beibehalten. Die restlichen Flächen verteilen sich wie folgt: 40 Prozent der städtischen Flächen für den KMB (siehe Ziffer 7) und 10 Prozent für Baugemeinschaften (siehe Ziffer 10).

16 Förderquoten SoBoN: Die Neuregelung dieser Förderquoten einschließlich der Varianten, in welchen Förderprogrammen die Förderquote erfüllt werden kann, erfolgt im Rahmen der anstehenden Novellierung der Verfahrensgrundsätze in einem gesonderten Stadtratsbeschluss.

17 Zielzahl geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau: Im Programmzeitraum 2017–2021 soll im mehrjährigen Durchschnitt ein jährliches Neubauvolumen von insgesamt bis zu 2.000 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau in folgender Differenzierung bewilligt werden:

- 1.600 Mietwohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis maximal zu den Einkommensgrenzen des Münchner Wohnungsbaus beziehungsweise München Modells, davon 200 Mietwohnungen in Form von kompakten Kleinwohnungen,
- 100 Mietwohnungen über das Belegrechtsprogramm.
- 300 Wohnungen für Vorhaben im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus ohne Einkommensgrenzen.
- Wichtig ist, dass im gesamten Zeitraum des Handlungsprogramms, ungeachtet von Abweichungen in Einzeljahren, die Ziele durch das Eingehen von Bindungen erreicht werden.

18 Programmvereinfachung (1): Statt der bisherigen verschiedenen Teilprogramme des Kommunalen Wohnungsbauprogramms („KomPro“) soll einheitlich der **Münchner Wohnungsbau** eingeführt werden. Dieser soll soweit möglich auch in der Förderung mit der staatlichen EOF kompatibel gestaltet werden. Dafür werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bis Ende 2017 Förderrichtlinien erarbeitet.

19 Programmvereinfachung (2): Die Verwaltung wird beauftragt, das München Modell Eigentum – nur zur Selbstnutzung – fortzuführen. Dazu sollen dem Stadtrat bis zur nächsten Vollversammlung angepasste Förderrichtlinien vorgeschlagen werden, die angemessene Grundstückswertansätze, Verkaufspreise und Bindungsdauern vorsehen, wobei für die Verkaufspreise ein fester Abschlag (Euro je Quadratmeter) zum durchschnittlichen Marktpreis vorzusehen ist und Haushalte mit Kind/ern stärker gefördert werden sollen. Für die Einkommensprüfung soll zudem das durchschnittliche Haushaltseinkommen der letzten drei Jahre vor Antragstellung (statt der letzten 12 Monate) herangezogen werden. Die staatliche Eigenwohnraumförderung, die auch in der Sozialgerechten Bodennutzung auf privaten Grundstücken Anwendung findet, wird davon nicht berührt.

München Modell-Eigentum; Förderrichtlinien neu fassen. Beschluss der Vollversammlung vom 14.12.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14–20 / V 07756):

1 Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis der in dieser Vorlage dargestellten Inhalte zu Zugangskriterien, Eigenmitteleinsatz der Käuferhaushalte, Wohnungsgrößen, Grundstückswertansätze, Verkaufspreise beziehungsweise Gestehungskosten bei Baugemeinschaften, Bindungsdauer, Einkommensprüfung auf drei Jahre erweitern die Richtlinien für den Vollzug des München Modell-Eigentum zu erarbeiten, zu vollziehen und bei Änderungen aufgrund staatlicher Förderbestimmungen in eigener Zuständigkeit fortzuschreiben mit der Maßgabe, dass für die Einkommensstufe IV neu der Grundstückswertansatz auf 2.000 Euro je Quadratmeter und der Verkaufspreis auf 5.700 Euro je Quadratmeter festgesetzt werden.

2 Haushalte mit Kind/-ern erhalten im Rahmen der Förderung im München Modell-Eigentum auf Antrag künftig einen Zuschuss in Höhe von 10.000 Euro je Kind.

3 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für den Fall, dass der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Index für die Preisentwicklung von Wohnbauland (Basis 1980 = 100) den Wert von 700 Punkten überschreitet, die Grundstückswertansätze für das München Modell-Eigentum zu überprüfen und dem Stadtrat einen Vorschlag zur Anpassung vorzulegen.

4 Die Eigentumsförderung auf städtischen Grundstücken erfolgt künftig ausschließlich im München Modell-Eigentum.

20 Programmvereinfachungen (3): Die **festen Grundstückswertansätze** in den Programmen des geförderten Wohnungsbaus werden wie folgt angepasst und vereinfacht:

- Münchner Wohnungsbau (Einkommensstufen I und II): 300 Euro je Quadratmeter Geschossfläche (GF).
- München Modell-Miete und -Genossenschaften: 600 Euro je Quadratmeter GF.
- Die Beträge sind erschließungsbeitragsfrei.

21 Übergangsregelung für die neuen Grundstückswertansätze und die Fördermodelle:

Ab dem 01.01.2017 gelten die neuen Grundstückswertansätze und die neuen Fördermodelle im geförderten Wohnungsbau. Für die Fälle, in denen bereits ein Bewilligungsbescheid, ein Bauträgerauswahlbeschluss, ein laufendes Ausschreibungsverfahren oder sonstige vertragliche Bindungen existieren, besteht eine Übergangsregelung bis zum 31.12.2017. In diesen Fällen gelten noch die Werte beziehungsweise Fördermodalitäten aus „Wohnen in München V“. Ab dem 01.01.2018 gelten nur noch die neuen Grundstückswertansätze beziehungsweise Fördermodalitäten nach „Wohnen in München VI“.

22 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Rahmen der Umstellung der Förderkonditionen, die **Abstimmung der staatlichen und kommunalen Fördermittel** mit der Obersten Baubehörde vorzunehmen.

23 Vereinheitlichung der Mietanpassungsregelungen: Die Regelungen zur Mietanpassung werden im geförderten und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau wie folgt vereinheitlicht:

- Die Eingangsmiete wird je nach Programmen innerhalb von Spannweiten festgelegt. Die Spannweiten betragen im Münchner Wohnungsbau solange noch eine Fehlbetragsförderung erfolgt 6,00–7,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, bei einem Übergang zur Festbetragsförderung nach dem System der EOF gilt dann die EOF-Eingangsmiete (derzeit 9,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche), im München Modell 9,50 bis 11,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau 12,00 bis 14,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für kompakte Einzimmer-Wohnungen bis 25 Quadratmeter Wohnfläche kann die Miete im München Modell auf 12,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.
- Die festgelegte Eingangsmiete netto kalt darf in den ersten fünf Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann also frühestens ab dem 6. Jahr eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen, nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes möglich. Herangezogen wird jeweils der Indexwert des Kalenderjahres vor dem Jahr der Mieterhöhung.
- Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete netto kalt verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss des neuen Mieters beziehungsweise der neuen Mieterin maximal ergeben hätte.

- Die Höchstmieten sollen in der EOF und im Münchner Wohnungsbau im Falle einer Mietanpassung mindestens 25 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und im München Modell mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Im KMB darf höchstens die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht werden. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichtigung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen.
- Staffelmietverträge sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- Die Erwerber/Erbaurechtsnehmer werden in den Kaufverträgen/Erbaurechtsverträgen verpflichtet, in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen aufzunehmen.

24 Einem privaten Bauherrn kann für die **dauerhafte Widmung des Grundstücks** im Grundbuch und damit die **Verlängerung der Belegungsrechte** im jeweiligen Programm auf 70 Jahre eine Förderung in Höhe von 500 Euro je Quadratmeter Geschossfläche gewährt werden.

25 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüft die Einführung eines **Förderprogramms zur Schaffung von geförderten Mietwohnraum bei Aufstockung und Nachverdichtung** im Bestand und berichtet dem Stadtrat über die Ergebnisse in einem „Erfahrungsbericht zu Wohnen in München VI“.

26 Das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, ein Vorgehensvorschlag und ein **Umsetzungskonzept zur Aktivierung der Mittel der nicht selbstständigen Stiftungen** in der Verwaltung der Landeshauptstadt München für den preisgedämpften und den geförderten Wohnungsbau zu erarbeiten. Das Umsetzungskonzept schließt die Verwaltung der so entstehenden Wohnungen durch die städtischen Gesellschaften ein und wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

27 Soweit in dieser Beschlussvorlage gegenüber früheren wohnungspolitischen Handlungsprogrammen **keine neuen Regelungen** zu Förderquoten, Förderprogrammen, Vergabeverfahren oder damit im Zusammenhang stehenden Regelungen getroffen werden, gilt die alte Beschlusslage weiter.

Qualitäten und Baukosten im geförderten Wohnungsbau

28 Im Rahmen des Münchner Wohnungsbaus und werden weitere spezielle **Förderbausteine für die unabweisbaren Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau** eingeführt. Dazu gehört unter anderem die Realisierung von Dachgärten, Gemeinschaftsräumen und Lärmschutzmaßnahmen. Wie schon bisher werden in Summe maximal 950 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der unabweisbaren Kosten gefördert. Die Förderung wird in der Regel als Zuschuss ausgereicht, wenn zuvor alle anderen Finanzierungsmöglichkeiten inklusive der Inanspruchnahme von Fördergeldern ausgeschöpft wurden, und die Wirtschaftlichkeit des Projektes ansonsten gefährdet wäre. Soweit es die Wirtschaftlichkeit erlaubt, kann die Förderung auch weiterhin als Darlehen erfolgen.

29 Energetische Standards im Neubau: Für die Vergabe von städtischen Wohnbauflächen gilt der Ökologische Kriterienkatalog. Darüber hinaus gilt für den geförderten Wohnungsneubau auf privaten Flächen sowie für freifinanzierten Wohnungsneubauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf nicht-städtischen Grundstücken mindestens das Anforderungsniveau des Ökologischen Kriterienkataloges für die Qualität der Gebäudehülle (H¹).

30 Prüfauftrag bei Novellierung der EnEV: Falls im Zeitraum von „Wohnen in München VI“ eine neue EnEV in Kraft tritt, erfolgt eine Überprüfung der städtischen energetischen Standards für den geförderten Wohnungsneubau, die Vergabe von städtischen Flächen, sowie Wohnungsneubauten der städtischen Gesellschaften, auf der Grundlage eines entsprechenden Kostengutachtens sowie unter Berücksichtigung von Qualität und Klimaschutz.

31 Abstimmung der städtischen Förderprogramme: Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemeinsam mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt beauftragt, zur Förderung der Energieeffizienz im geförderten Wohnungsbau Vorschläge für mehr Transparenz der Förderangebote der Landeshauptstadt München sowie für ein vereinfachtes Beantragungsverfahren zu erarbeiten. Dabei soll mittelfristig eine **Münchner Dachmarke „Förderung der Energieeffizienz im Wohnungsbau in München“** unter Einbindung der verschiedenen bisher existierenden Angebote entwickelt werden.

Bestandsentwicklung und Sanierung

32 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die verschiedenen räumlichen Ebenen der Planungen zum Thema Erhöhung der Energieeffizienz (**Energienutzungsplan-System** München, vorbereitende Untersuchungen zum Thema Energieeffizienz, Energie-/Quartierskonzepte) weiter zu standardisieren und hinsichtlich der erhobenen/dargestellten Kriterien soweit möglich zu vereinheitlichen.

33 Der Arbeitsauftrag aus „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 08187](#), Antragspunkt 33) – die **Untersuchung der energetischen Qualität** beziehungsweise des Wärmebedarfs in den Stadtbezirksteilen – wird mit der Analyse zur Aufstellung des ersten Teils des Energienutzungsplan-Systems München (= Wärme- und Kältebedarfsanalyse, Potenzialberechnung und Maßnahmenkatalog) bearbeitet, die Beauftragung der Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird in einer eigenen Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07115](#)) im Herbst 2016 in den Stadtrat eingebracht.

34 Energetische Bestandssanierung: Erfahrungen aus dem Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz mit verstärkter Behandlung energetischer Missstände und aus dem europäischen Smart City Projekt „Smarter Together“ mit dem Fokus auf Sanierungsaktivierung von Wohnungseigentümergeinschaften fließen in die Fortentwicklung von „Wohnen in München“ ein und zeigen ein modellhaftes Vorgehen auf. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemeinsam mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt unter Einbeziehung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) beauftragt, eine Konzeption für ein Sanierungspaket speziell für Wohnungseigentümergeinschaften zu erarbeiten.

35 Um das **Belegrechtsprogramm** für private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer attraktiver zu machen, wurden die Mieter-Zielgruppen (alle Zielgruppen des geförderten Wohnungsbau und städtische Bedienstete) erweitert und Vereinfachungen in den Förderbedingungen vorgenommen. Zudem soll das Belegrechtsprogramm auch für am Wohnungsmarkt benachteiligte Bürgerinnen und Bürger besser zugänglich gemacht werden. Dieser Neuausrichtung des Belegrechtsprogramms wird im Grundsatz zugestimmt. Das Sozialreferat wird beauftragt bis Ende 2017 die genauen Konzeptmodalitäten gesondert dem Stadtrat vorzustellen.

Schutzinstrumente der Bestandspolitik

36 Rechtliche Schutzinstrumente der Bestandspolitik: Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten (Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverordnung, Mietberatung) ausgeschöpft. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, weiterhin auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten hinzuwirken.

Personal- und Sachmittelbedarf

Personal- und Sachmittelbedarf des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

37 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von vier Stellen sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 266.830 Euro bei den Ansätzen der Personalauszahlungen, Kostenstellenbereich 18310000, Unterabschnitt 6200 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung für den Haushalt 2017 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von bis zu 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

Das Produktkostenbudget für das Produkt 5838000 erhöht sich um den dargestellten Betrag, der in dieser Höhe auch zahlungswirksam wird.

38 Arbeitsplatzkosten: Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig investiven Sachkosten für die Arbeitsplatzersatzung für 2017 in Höhe von 9.480 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 sowie die konsumtiven Sachkosten für den Arbeitsplatz für 2017 in Höhe von 3.200 Euro zum Haushaltsaufstellungsverfahren 2017 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.

39 Das Produktkostenbudget für das Produkt 5838000 erhöht sich um die dargestellten Beträge. Diese sind in voller Höhe zahlungswirksam.

40 Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die aus seiner Sicht dargestellten zusätzlichen Büroflächenbedarfe für vier Arbeitsplätze rechtzeitig gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden.

Personal- und Sachmittelbedarf des Sozialreferats

41 Das Sozialreferat wird ermächtigt, die für die auskömmliche Bewirtschaftung der erweiterten EOZF notwendigen Stellen für die Bearbeitung und Auszahlung der Einkommensorientierten Zusatzförderung (EOZF) durch das Sachgebiet Belegungssicherung im Amt für Wohnen und Migration gemäß Fallzahlenschlüsseln analog der Stel-lenzuschaltung für die staatliche EOF vorzunehmen.

42 Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von 3,5 Stellen ab 2017, die Einrichtung/Entfristung der 0,5 Stelle ab 2018 sowie die Einrichtung von 3,75 Stellen ab 2019 sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 194.880 Euro für 2017, in Höhe von 43.960 Euro in 2018 sowie in Höhe von 208.800 Euro entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 bis 2019 beim Kostenstellenbereich SO20335 anzumelden.

43 Arbeitsplatzkosten: Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig investiven Sachkosten zur Arbeitsplatzerausstattung für 2017 in Höhe von 8.295 Euro; für 2018 in Höhe von 1.185 Euro und für 2019 in Höhe von 8.887,5 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 bis 2019 sowie die konsumtiven Sachkosten für den Arbeitsplatz für 2017 in Höhe von 2.800 Euro; für 2018 in Höhe von 400 Euro und in 2019 in Höhe von 3.000 Euro in den Haushaltsplänen 2017 bis 2019 anzumelden. Das Produktkostenbudget für das Produkt 60 4.1.2 erhöht sich um die dargestellten Beträge. Diese sind in voller Höhe zahlungswirksam.

44 Sachkosten: Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung

2017:	437.531,40 Euro
2018:	875.062,80 Euro
2019:	1.312.594,20 Euro
2020:	1.750.125,60 Euro
2032:	1.750.125,60 Euro
2033:	1.312.594,20 Euro
2034:	875.062,80 Euro
2035:	437.531,40 Euro

bei der Stadtkämmerei zusätzlich anzumelden.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die befristeten Haushaltsmittel in Höhe von 2.187.657,00 Euro jährlich von 2021 bis 2031 bei der Stadtkämmerei zusätzlich anzumelden. (Produkt 60 4.1.2.3 Finanzpositionen 4030.718.0000.3, Innenauftrag 603900158). Das Produktkostenbudget (Produkt 60 4.1.2.3) erhöht sich ab

2017:	437.531,40 Euro
2018:	875.062,80 Euro
2019:	1.312.594,20 Euro
2020:	1.750.125,60 Euro
2032:	1.750.125,60 Euro
2033:	1.312.594,20 Euro
2034:	875.062,80 Euro
2035:	437.531,40 Euro.

Des Weiteren erhöht sich das Produktkostenbudget befristet ab 2021 bis einschließlich 2031 um jährlich 2.187.657,00 Euro. Diese sind in voller Höhe zahlungswirksam.

45 Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 in Höhe von 100.000 Euro, sowie die befristeten Haushaltsmittel in Höhe von 62.500 Euro jährlich von 2018 bis 2021 bei der Stadtkämmerei zusätzlich anzumelden (Produkt 60 4.1.8, Finanzpositionen 4030.601.0000.1 Kostenstelle 20331000). Das Produktkostenbudget (Produkt 60 4.1.8) erhöht sich ab 2017 um einmalig 100.000,- Euro sowie befristet von 2018 bis 2021 um jährlich 62.500,- Euro, davon sind einmalig 100.000,- Euro für 2017, sowie befristet von 2018 bis 2021 um jährlich 62.500,- Euro zahlungswirksam (vergleiche Kapitel 7.3).

46 Das Sozialreferat wird beauftragt, die aus seiner Sicht dargestellten Flächenbedarfe für acht Arbeitsplätze rechtzeitig gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden sobald weitere Fläche zugewiesen werden soll.

Personal- und Sachmittelbedarf der Stadtkämmerei

47 Die Stadtkämmerei wird beauftragt, die dauerhafte Einrichtung von 1,0 VZÄ-Stelle ab 2017 sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Die Stadtkämmerei wird außerdem beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 80.360 Euro ab 2017 im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung, erstmalig ab 2017, bei der Kostenstelle 21200200, Unterabschnitt 0300, anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit einer Beamtin/einem Beamten durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand in Höhe von bis zu 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

Die Kosten des Produkts Haushaltswirtschaft (Produkt-Nummer 6102000) erhöhen sich entsprechend.

48 Die Stadtkämmerei wird weiter beauftragt, die einmaligen investiven Kosten zur Arbeitsplatzerausstattung in Höhe von 2.370 Euro sowie die dauerhaften konsumtiven Sachkosten für den Arbeitsplatz in Höhe von 800 Euro zum Haushalts 2017 ff. anzumelden.

Die Kosten des Produkts Haushaltswirtschaft (Produkt-Nummer 6102000) erhöhen sich entsprechend.

49 Die Stadtkämmerei wird beauftragt, die aus ihrer Sicht dargestellten Flächenbedarfe für 1 Arbeitsplatz rechtzeitig gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden sobald weitere Fläche zugewiesen werden soll.

Personal- und Sachmittelbedarf des Kommunalreferats

50 Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Einrichtung von 11 Stellen (11,0 VZÄ) sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Das Kommunalreferat wird außerdem beauftragt, die ab 2017 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 689.410 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen/Beamten zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von bis zu 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

51 Das Kommunalreferat wird weiter beauftragt, die mit der Schaffung der 11 Stellen verbundenen einmaligen (investiven) Sachauszahlungsmittel für die Ersteinrichtung der Arbeitsplätze in Höhe von 26.070 Euro und die für laufende Büroarbeitsplatzkosten ab dem Jahr 2017 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 8.800 Euro pro Jahr im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Das Produktkostenbudget des Kommunalreferates erhöht sich im Jahr 2017 um insg. 698.210 Euro; davon entfallen auf folgende Produkte jeweils:

- Produkt 54500
„Allgemeines Grundvermögen“:
205.450 Euro
- Produkt 54130
„hoheitliche Umsetzung von Planungen im Bereich Grund und Boden“:
127.530 Euro
- Produkt 54300
„Grundstücks- und Gebäudemanagement“:
48.580 Euro
- Produkt 54142
„Immobilienbewertung“:
316.650 Euro

Sämtliche vorgenannten Kosten sind zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

52 Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Finanzierung/Kosten für den zusätzlichen Flächenbedarf von 11 Arbeitsplätzen beziehungsweise für die vorgenannten Flächenbedarfe der beteiligten Referate dem Stadtrat zeitgerecht zur Entscheidung vorzulegen.

Mittel für Investitionstätigkeit und Änderungen des Mehrjahresinvestitionsprogramms

53 Fördermittel: Im Programmzeitraum 2017 bis 2021 stellt die Landeshauptstadt München zusätzlich zu den erwarteten staatlichen Fördermitteln in Höhe von rund 350 Millionen Euro (durchschnittlich 75 Millionen Euro jährlich) städtische Mittel in Form von Darlehen (rund 70 Prozent), Zuschüssen und Belegungsrechten in Höhe von rund 865 Millionen Euro (durchschnittlich rund 173 Millionen Euro jährlich) bereit, davon unter anderem:

- rund 288 Millionen Euro für Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau (EOF, Münchner Wohnungsbau);

- rund 330 Millionen Euro für Maßnahmen im München Modell-Miete und Genossenschaften
- rund 5,25 Millionen Euro für Investitionskostenzuschüsse für dauerhafte Bindungen
- rund 100 Millionen Euro für Fördermodule für unabweisbare Mehrkosten
- rund 5,25 Millionen Euro für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen
- rund 15 Millionen Euro für den Wertausgleich für SoBoN Übergangsfälle
- rund 48 Millionen Euro für das Belegrechtsankaufprogramm (konsumtive und investive Mittel)
- rund 23 Millionen Euro für Zuschüsse für die Einbringung privater Grundstücke
- rund 50 Millionen Euro für den Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016–2020 ist daher wie folgt anzupassen:

54 Mittelbedarf des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

a) Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau (EOF, Münchner Wohnungsbau inklusive Kleinwohnungen)

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu: Darlehen für den geförderten Mietwohnungsbau (EOF, Münchner Wohnungsbau inklusive Kleinwohnungen), „Wohnen in München VI“

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 3001, Rangfolgen-Nr. 10 (in T Euro)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Jahr 2017 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 2.880.000 Euro auf der Finanzposition 6200.925.3001.8, Darlehen für den geförderten Mietwohnungsbau (EOF, Münchner Wohnungsbau inklusive Kleinwohnungen), „Wohnen in München VI“ im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

b) Maßnahmen im München Modell Darlehen

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu: Darlehen für München Modell-Miete und Genossenschaften, „Wohnen in München VI“

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 3101, Rangfolgen-Nr. 11 (in T Euro)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Jahr 2017 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 3.300.000 Euro auf der Finanzposition 6200.925.3101.6, Darlehen für München Modell-Miete und Genossenschaften, „Wohnen in München VI“ im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

c) Verlängerung Belegungsrechte (früher: Investitionskostenzuschuss für dauerhafte Bindungen)

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu: Belegungsrechtsankauf für dauerhafte Bindungen, „Wohnen in München VI“

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7720, Rangfolgen-Nr. 12 (in T Euro)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Jahr 2017 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 52.000 Euro auf der Finanzposition 6200.935.7720.8, Belegungsrechtsankauf für dauerhafte Bindungen, „Wohnen in München VI“ im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

d) Förderung unabweisbarer Mehrkosten

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu: Darlehen und Zuschuss für die Förderung unabweisbarer Mehrkosten für EOF/Münchner Wohnungsbau, „Wohnen in München VI“

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7670, Rangfolgen-Nr. 13 (in T Euro)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Jahr 2017 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 1.002.000 Euro auf den Finanzpositionen 6200.985.7670.0, 6200.925.7670.6, Darlehen und Zuschuss für die Förderung unabweisbarer Mehrkosten für EOF/Münchner Wohnungsbau, „Wohnen in München VI“ im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

e) Finanzierung von Genossenschaftsanteilen

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu: Darlehen für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7680, Rangfolgen-Nr. 15 (in T €)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Jahr 2017 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 50.000 Euro auf der Finanzposition 6200.928.7680.9, Darlehen für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

f) Wertausgleich für SoBoN Übergangsfälle

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu: Belegrechtsankauf für den Wertausgleich für SoBoN Übergangsfälle

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7710, Rangfolgen-Nr. 15 (in T Euro)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Jahr 2017 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 150.000 Euro auf der Finanzposition 6200.935.7710.9, Belegrechtsankauf für den Wertausgleich für SoBoN Übergangsfälle im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

55 Mittelbedarf des Sozialreferats:

a) Belegrechtsankaufprogramm „Teilnahmeprämie“ – Belegrechtsankauf

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu: Münchner Wohnungsbau, Belegrechtsankauf, Bestandsbauten („Wohnen in München VI“)

Investitionsliste 1, UA 4030, Maßnahmen-Nr. 7501, Rangfolgen-Nr. 03 (in T Euro)

Das Sozialreferat wird beauftragt, die für die Jahre 2017 bis 2021 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von

jährlich 3.000.000 Euro auf der Finanzposition 4030.935.7501.3 (Münchner Wohnungsbau, Belegrechtsankauf, Bestandsbauten („Wohnen in München VI“)) im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

b) Zuschüsse für die Einbringung privater Grundstücke – Belegrechtsankauf

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu: Münchner Wohnungsbau, Belegrechte, Neubauten, Grundstückssubventionierung („Wohnen in München VI“)

Investitionsliste 1, UA 4030, Maßnahmen-Nr. 7511, Rangfolgen-Nr. 04 (in TEuro)

Das Sozialreferat wird beauftragt, die für die Jahre 2017 bis 2021 benötigten Zahlungsmittel in Höhe von jährlich 4.600.000 Euro auf der Finanzposition 4030.935.7511.2 (Münchner Wohnungsbau, Belegrechte, Neubauten, Grundstückssubventionierung („Wohnen in München VI“)) im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

56 Mittelbedarf des Kommunalreferats:

a) Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau

MIP alt: noch nicht enthalten

MIP neu: Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau, „Wohnen in München VI“

Investitionsliste 1, UA 8800, Maßnahmen-Nr. 8310, Rangfolgen-Nr. 06 (in TEuro)

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für das Jahr 2017 benötigten Zahlungsmittel in Höhe von 10.000.000 Euro auf der Finanzposition 8800.932.8310.4, Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau, „Wohnen in München VI“ im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

verfahrens 2017 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

57 Für die Antragspunkte 36 mit 55 sind für die Stellenzuschaltungen sowie die Ausweitung der Auszahlungen im Finanzhaushalt 2017 die Vorschriften des Art. 69 Gemeindeordnung über die vorläufige Haushaltsführung zu beachten. Zudem liegt die Unabweisbarkeit bei allen finanziellen Ausweitungsvorhaben vor, da die Versorgung der Münchner Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung eine kommunale Pflichtausgabe ist. Aufgrund der besonderen Münchner Situation ist es zudem geboten, auch preisgedämpften Mietwohnraum für Haushalte über diesen Einkommensgrenzen zu schaffen.

58 Im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015–2019, das im Dezember 2015 vom Stadtrat beschlossen wurde, wurden in der Investitionsliste 2 im Vorgriff auf das kommende Programm „Wohnen in München VI“ bereits verschiedene Platzhalter-Maßnahmen im Volumen von 800 Mio. Euro eingestellt. Diese Maßnahmen werden mit dem heutigen Beschluss durch die vorstehend genannte Programme und Maßnahmen ersetzt. Sie sind daher im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016–2020 aus der Investitionsliste 2 zu streichen.

59 Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Programmzeitraum von „Wohnen in München VI“ **Grundstücksmindererlöse** und damit nicht realisierbare Einzahlungen für die zukünftigen Finanzhaushalte und Finanzplanungen ergeben.

Allgemeine organisatorische Punkte

60 Erfahrungsberichte: Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat jährlich über die Umsetzung des Handlungsprogramms im Vorjahr zu berichten.

61 Beschlussvollzugskontrolle: Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Stichwortverzeichnis

A	
Abwendungserklärung	14, 84
Alleinerziehende	64
Altengerecht	89, 95, 107, 127
Ankauf von Grundstücken	56, 104, 113, 115
Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive (AG WBO)	96
Aufwertungspotenzial	83
B	
Barrierefrei	23, 63, 67, 95
Baufertigstellung	7ff., 20, 31, 37, 96, 97
Baugemeinschaft	12, 15, 23, 37, 41, 43f., 46f., 51f., 91, 93, 95, 107ff., 120, 127
Baukosten	11, 13, 23, 43, 51f., 54, 58, 62ff. 102, 107, 110, 123
Baurechtschaffung	7ff., 19, 33, 35ff., 43ff., 47, 96f., 107, 125
Bauträger	9, 37f., 41, 52, 56f., 59, 65f., 93, 97, 107f., 121, 129
Bebauungsplanverfahren	35f., 63
Belegungsrecht	10, 14, 41, 45, 55, 57, 61, 79, 81, 100, 102ff., 110, 113f., 134f.
Bestgebotsverfahren	9, 37
Betriebskosten	67
Bevölkerungsprognose	19
Bindungsdauer	50, 54f., 90, 101, 104, 107ff., 130, 135f.
E	
Eigenwohnraum	43f., 46, 48ff., 108, 131
Eingangsmiete	41, 48, 60f., 109, 131
Einkommengrenze	1, 7, 10, 12, 24, 28f., 39, 43, 48, 50f., 107f., 115, 127, 131
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	10, 13, 24, 27, 39f., 43ff., 48f., 55, 57, 59ff., 64ff., 72f., 75, 80, 86, 91, 99ff., 108ff., 112ff., 125ff.
einkommensschwach	1, 18, 23, 27, 86, 124, 127
Einkommensstufe	13, 28, 47, 51f., 57ff., 80, 90, 102, 105, 109, 131, 137
Energieeffizienz	13f., 67ff., 78f., 110f.
Energieeinsparung	78, 89
Energieeinsparverordnung (EnEV)	13, 68ff., 78, 84, 110
Erhaltungssatzung	7, 10, 14, 83ff., 90, 111, 120f.
F	
Fördermittel	1, 11, 15, 43, 48, 54, 69, 78, 91, 99, 101, 103ff., 109, 113, 128, 136
Förderprogramm Energieeinsparung (FES)	13, 71, 74, 77, 79, 122
Förderquote	12, 36f., 43ff., 49, 57, 108, 110, 128f.
Freistaat Bayern	26, 60
G	
Gemeinschaftsräume	7, 13, 55, 63, 75, 110
Genehmigungsvorbehalt	10, 14, 83, 84
Genossenschaft	11f., 15, 23, 37, 39ff., 43f., 46ff., 51, 55, 58ff., 72, 74, 91ff., 95, 97, 101, 107, 109, 113f., 120, 125ff., 130f., 134, 137
Gentrifizierung	83
GEWOFAG	10, 15, 26, 68, 71, 73, 89, 90, 122
Grundstückspreis	13, 17, 37, 41, 50ff., 54f., 58f., 120f., 136
Grundstücksvergabe	9, 31, 41, 44, 55, 93, 107
GWG	10, 15, 69, 89, 90, 122
I	
Immobilienpreis	9, 51, 77
In-House-Vergabe	37, 41, 107, 135
H	
Hausverwaltung	74f.
K	
Kappungsgrenze	18
KomPro	7, 9, 13, 47, 49, 59f., 72f., 100, 103f., 108, 126, 130ff.
Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM)	87, 122
Konzeptausschreibung	7, 9, 37, 107
Koordinierungsrunde (KooR)	96, 97
L	
Langfristige Siedlungsentwicklung	33, 35, 120
Luxusmodernisierung	19, 84

M

Mietberatung	7, 10, 14, 86, 111
Mieten	15, 17, 19, 40f., 48, 57, 61, 83, 85, 120, 124f.
Mietobergrenzen	87, 122
Mietpreisbremse	19, 86
Mietspiegel	40, 60f., 80, 85f., 110, 136
Mittlere Einkommen	7, 13, 126
München Modell	7, 10, 12f., 24, 28f., 43f., 46, 48ff., 54ff., 61, 64f., 66, 72f., 103, 105, 108, 123, 125, 127ff., 130f., 133, 137
München Modell-Eigentum	13, 43f., 46, 48ff., 56, 59, 123, 130f., 137
München Modell-Genossenschaften	43f., 48f., 55, 58ff., 72, 130f., 137
München Modell-Miete	43f., 46, 48f., 54f., 58ff., 66, 72f., 130f., 137
Münchener Mischung	1, 7, 10, 12, 23, 25, 40, 63, 91, 128f.,
Münchener Wohnungsbau	7, 10, 12f., 23f., 39, 43f., 46, 49, 55, 57ff., 66, 74f., 93, 101, 103f., 107ff., 113ff., 127, 131, 133, 136

N

Nebenkosten	1, 10, 63, 77
-------------	---------------

O

Ökologischer Kriterienkatalog	70f., 120, 133
-------------------------------	----------------

P

Perspektive München	25f., 33, 120
---------------------	---------------

Q

Quartiersmanagement	89
---------------------	----

R

Region 14	19f., 31f.
Regionale Kooperation	11, 32f.
Reprivatisierung	121

S

Sanierungsgebiet	1, 7, 14, 45, 77ff., 111
Schutzinstrument	14, 82, 111
Soziale Stadt	77
Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	12, 36, 43ff., 46, 48ff., 55ff., 59f., 96, 100ff., 108, 113f., 120, 122, 128f., 131
Städtebauförderung	14, 77f.
Stadterneuerung	77, 79, 111
Städtische Wohnungsgesellschaft	89, 134f.
Stellplatzschlüssel	71f.
Subjektförderung	57, 126

U

Umbau von Büro- zu Wohngebäuden	14
Umland	17, 20, 31f., 122
Umnutzung	77
Umwandlung	10, 14, 19, 33, 81, 83f.
Untere Einkommen	48
Unterkünfte	10, 27, 123

V

Verdrängung	14, 27, 78, 83f.
Vergabeverfahren	37, 95, 110
Vergleichsmiete	18f., 28, 41, 61, 80f., 85ff., 110, 131, 133, 135, 137
Verkehrswert	9, 37, 40, 47, 51, 131
Vorkaufsrecht	14, 32, 83ff., 90
Vormerkungen	27

W

Werkswohnungsbau	32, 47, 91, 93
Wiedervermietungsmiten	125
Wohnen für Alle (WAL)	9ff., 18, 24, 37f., 46, 90, 99, 120ff., 129
Wohnraumförderungsbestimmungen	50, 54, 60
Wohnumfeld	23, 25, 63, 75, 77
Wohnungsbauoffensive	8f., 96, 107
Wohnungsbaupotenzial	32f., 36f., 107
Wohnungsbedarf	19f., 25, 31f., 66, 107, 124
Wohnungslose	10ff., 20, 23ff., 27, 75, 96, 121f., 126f., 130, 132f.
Wohnungsunternehmen	11, 18, 39, 65, 89
Wohnungsvergabe	20f.

Z

Zielgruppe	7f., 10ff., 22, 24f., 27f., 37f., 41, 43, 63, 74f., 79, 93, 99, 107, 111, 123, 125ff., 131, 135
Zielzahl	1, 7ff., 13ff., 19f., 24, 35ff., 42ff., 80, 93, 96, 99ff., 104, 107f., 124ff., 133, 135
Zweckentfremdung	7, 10, 14, 83, 86f., 111, 121

Abkürzungsverzeichnis

A

AEUV	Europäisches Beihilferecht
AG WBO	Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive im Referat für Stadtplanung und Bauordnung
ARGE //eV	Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen eV

B

BauGB	Baugesetzbuch
BayOG	Bayerische Gemeindeordnung
BaywoFG	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BKSK	Baukostensenkungskommission

E

EH	Effizienzhaus
EK	Einkommensstufe der bayerischen Wohnungsbauförderung
EKG	Einkommensgruppe in der EOF
EMM	Europäische Metropolregion München
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENP	Energienutzungsplan
EOF	Einkommensorientierte Förderung
EOZF	Einkommensorientierte Zusatzförderung

F

FES	Förderprogramm Energieeinsparung der Landeshauptstadt München
-----	---

G

GIMA	Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG
------	--

H

H' _T	Transmissionswärmeverlust
-----------------	---------------------------

I

IHKM	Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz München
ISEK	Integriertes Stadtteilentwicklungskonzepte
IW	Institut der deutschen Wirtschaft

K

KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kfz	Kraftfahrzeug
KMB	Konzeptioneller Mietwohnungsbau
KomPro	Kommunales Förderprogramm
KooR	Koordinierungsrunde zur Umsetzung von „Wohnen in München“

L

LaSie	Projekt Langfristige Siedlungsentwicklung
-------	---

M

MGS	München Gesellschaft für Stadterneuerung
MM	München Modell
MWB	Münchner Wohnungsbau

P

p. a.	pro Jahr
PLAN	Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PV	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
RPV	Regionaler Planungsverband München

S

SBW	Sozial betreuten Wohnhäuser
SoBoN	Sozialgerechte Bodennutzung
SOZ	Sozialreferat

W

WAL	Programm „Wohnen für Alle“
WE	Wohneinheiten
WFB 2012	Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 des Freistaats Bayern
Wfl.	Wohnfläche
WG	Wohngemeinschaft
WiM V	„Wohnen in München V“ (2012-2016)
WiM VI	„Wohnen in München VI“ (2017-2021)

Anlage I

Wichtige wohnungs- politische Beschlüsse und Anträge 2012–2016

Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bau- ordnung

Beschluss „Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 09511](#) im gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, des Kommunalausschusses, des Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft und des Finanzausschusses vom 13.06.2012

Beschluss „Langfristige Freiraumentwicklung“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 09602](#) im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2012

Beschluss „Umsetzung von Wohnen in München V“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 10656](#) in der Vollversammlung vom 19.12.2012

Beschluss „Wohnungen für Auszubildende und Studierende – Wohngemeinschaften für Auszubildende im kommunalen Wohnungsbaubestand fördern“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 11131](#) im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.01.2013

Beschluss „Ökologischer Kriterienkatalog“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 08797](#) in der Vollversammlung vom 21.03.2012

Beschluss „Erhaltungssatzung“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 11695](#) im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.04.2013

Beschluss „Wohnen in München V – Städtische Wohnungsbaugesellschaften“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 12310](#) der Vollversammlung vom 26.06.2013

Beschluss „Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) – Maßnahmen gegen steigende Grundstückspreise und für stabilere Mieten auf städtischen Grundstücken“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 12582](#) der Vollversammlung vom 24.07.2013

Beschluss „Perspektive München – Langfristige Siedlungsentwicklung“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 12019](#) der Vollversammlung vom 24.07.2013

Beschluss „Wohnraumversorgung: Bezahlbaren Wohnraum für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen sowie dauerhaft sichern“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 13430](#) der Vollversammlung vom 18.12.2013

Beschluss „Wohnen in München V – Einrichtung einer externen Beratungsstelle für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 13912](#) in der Vollversammlung vom 19.03.2014

Beschluss „Smart-Wohnungen“ Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 00958](#) im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.09.2014

Beschluss „Wohnen in München VI – Zeitplan und Themenvorschau“ Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03161](#) der Vollversammlung vom 29.07.2015

Beschluss „Fortschreibung Wohnen in München V – Städtische Wohnungsbaugesellschaften“ Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03607](#) der Vollversammlung vom 21.10.2015

Beschluss „EU-Projekt Smarter Together“ Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03949](#) der Vollversammlung vom 21.10.2015

Beschluss „Wohnen für Alle“ Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05437](#) in der Vollversammlung vom 16.03.2016

Beschluss „Neue Förderkategorie im Wohnungsbau“ Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05662](#) im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.04.2016

Beschluss „Ökologischer Kriterienkatalog – Fortschreibung 2016“ Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 02989](#) in der Vollversammlung vom 15.02.2017

Beschluss „Regionale Kooperation stärken (II)“ Nr. [14-20/V 06894](#) in der Vollversammlung vom 19.10.2016

Beschluss „Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) – Weiterführung des KMB, Behandlung von Stadtratsanträgen Nr. [14-20/V 07099](#) im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.10.2016

Beschluss „Energienutzungsplan für München“, Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07115](#) der Vollversammlung vom 19.10.2016

Beschlüsse des Kommunalreferats

Beschluss „Umsetzung von Wohnen in München V im Kommunalreferat; zusätzlicher Personalbedarf“
Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 12436](#) der Vollversammlung am 24.07.2013

Beschluss „Erbbaurechtsverträge bei Verkauf städtischer Grundstücke“
Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 14167](#) der Vollversammlung vom 19.03.2014

Beschluss „Maßnahmen zur beschleunigten Erstellung von Gutachten des Bewertungsamtes“
Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 14306](#) der Vollversammlung am 09.04.2014

Beschluss „Reprivatisierungspraxis in Erhaltungsgebieten – Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses von 2002“
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 00858](#) der Vollversammlung vom 01.10.2014

Beschluss „Mietpreise stabilisieren II – Grundstückpreise senken: Genossenschaftlichen Wohnungsbau auf städtischen Flächen fördern“
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 02506](#) im Kommunalausschuss vom 23.04.2015

Beschlüsse des Sozialreferats

Beschluss „Münchner Gesamtplan II, Soziale Wohnraumversorgung/Wohnungslosenhilfe, Handlungsprogramm ‚Wohnen statt unterbringen‘, Erfahrungsbericht und Fortschreibung“,
Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 10010](#) Vollversammlung vom 24.10.2012

Beschluss „Münchner Gesamtplan II, Soziale Wohnraumversorgung/Wohnungslosenhilfe, Teilbereich Prävention/Gesamtkonzept „Maßnahmen zum Erhalt von Mietverhältnissen“,
Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 09980](#) Vollversammlung vom 24.12.2012

Beschluss „Quartierbezogene Bewohnerarbeit, Produkt 60 4.1.7, Wirkungsanalyse, Ergebnisse der Studie der Hochschule München, Nachbarschaftstreffs auf dem Prüfstand“,
Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 13224](#) Sozialausschuss vom 05.12.2013

Beschluss „Neuorganisation der Vergabe von geförderten und freifinanzierten Wohnungen, Produkt 60.4.1.2, Vermittlung in dauerhaftes Wohnen“,
Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 13317](#) Vollversammlung vom 18.12.2013

Beschluss „Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, Genehmigung von Zweckentfremdungen von Wohnraum zur vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange“,
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 01244](#) Vollversammlung vom 20.11.2014

Beschluss „Auf dem Weg zum Regionalen Gesamtplan III, Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“,
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 00027](#) der Vollversammlung vom 30.07.2014

„Grundsatzbeschluss zu Ausschreibung und Vergabe von städtischen Grundstücken für das Kommunale Wohnungsbauprogramm der Teilprogramme B, C und Sozial Betreute Wohnhäuser“,
Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 14088](#) der Vollversammlung vom 19.03.2014

Beschluss „Zwischennutzung von Wohnungen der vom Sozialreferat betreuten Stiftungen, Sach- und Personalkosten, Produkt 60.4.1.2, Vermittlung in dauerhaftes Wohnen“,
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 02579](#) der Vollversammlung vom 29.04.2015

Beschluss „Bauträgerauswahl für Baugrundstücke Grundsatzbeschluss geförderter Wohnungsbau im Erbbaumodell für das Kommunale Wohnungsbauprogramm – Teilprogramme B, C und SBW“
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03021](#) der Vollversammlung vom 01.07.2015

Beschluss „Neuorganisation der Vergabe von geförderten und freifinanzierten Wohnungen – Projektstatus und Anpassungen, Produkt 60.4.1.2, Vermittlung in dauerhaftes Wohnen“,
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03365](#) der Vollversammlung vom 29.07.2015

Beschluss „Nachbarschaftsarbeit in München stärken, Begleitung des bürgerschaftlichen Engagements, Finanzierung der Raumverwaltung und Fortbildung und Qualifizierung in Münchner Nachbarschaftstreffs“,
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 01597](#) der Vollversammlung vom 29.07.2015

Beschluss „Funkkaserne WA3 – Kommunales Wohnungsbauprogramm, Umsteuerung Clearinghaus in dauerhaftes Wohnen, Teilprogramm B“,
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 03799](#) der Vollversammlung vom 30.09.2015

Beschluss „Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück Kommunales Wohnungsbauprogramm zur Förderung und Realisierung von städtischen Wohn- und Bürgerwohnheimen Boschetsrieder Straße, B-Plan 2072a, Flurstücksnummer 364, Gemarkung Thalkirchen“,
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 02858](#) der Vollversammlung vom 21.10.2015

Beschluss „Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum, Wegfall der Wartezeitregelungen und Anpassung der Anwesenheitspunkte“,
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05103](#) Sozialausschuss vom 10.03.2016

Beschluss „Wohnen für Alle“ – Grundlagenbeschluss Vorstellung des Betreuungskonzepts und der ersten drei Standorte“,
Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 06163](#), geplant für 2017

Vorläufiger Beschluss „Kommunales Wohnungsbauprogramm reorganisieren, Beschleunigung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms“, Sitzungsvorlage [14-20/V 03004](#), gemeinsamer Ausschuss von Sozialreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.07.2016.

Beschluss „Gesamtplan III, München und Region, Soziale Wohnraumversorgung/Wohnungslosenhilfe“, voraussichtlich 2017

Beschluss „Konzept Soziale Mietobergrenzen – KSM“, Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 06654](#) der Vollversammlung vom 17.05.2017

Beschluss „Aktualisierung der Belegungsbindungsverträge mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG“ Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 07381](#) der Vollversammlung vom 17.05.2017

Beschlüsse der Referat für Gesundheit und Umwelt

Beschluss „Förderprogramm Energieeinsparung (FES)“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 10994](#) der Vollversammlung am 19.03.2013

Beschluss „Wohnen in München V – Beschleunigung laufender Verfahren für den Wohnungsbau Personalmehrbedarfe im Referat für Gesundheit und Umwelt, Hauptabteilung Umwelt, Abteilung Umweltvorsorge“ Sitzungsvorlage Nr. [08-14/V 12400](#) der Vollversammlung vom 23.10.2013

Beschluss „Förderprogramm Energieeinsparung (FES): Änderung der Richtlinien, Bürgerfreundlichkeit und Effizienzsteigerung, Veränderung im Personalbedarf“ Sitzungsvorlage Nr. [14-20/V 05594](#) der Vollversammlung am 20.07.2016

Beschlüsse des Personalreferats

Beschluss zur „Städtischen Wohnungsfürsorge“ Nr. [14-20/V 03569](#) vom 29.07.2015.

Beschluss zur „Städtische Wohnungsfürsorge; Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der Wohnungsfürsorge für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ Nr. [14-20/V 06183](#) vom 20.07.2016.

Anträge zur Weiterentwicklung von „Wohnen in München“

Antrag von Herr StR Marian Offman „Sozial geförderter Wohnungsbau einvernehmlich mit dem Umland Münchens“ Nr. [14-20/A 00460](#), vom 19.11.2014

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Stadtratshearing zum Thema Stellplatzsatzung? Mehr preiswerter Wohnraum? Mobilitätskonzepte? Weniger Kfz-Verkehr“ Nr. [14-20/A 00503](#), vom 01.12.2014

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Wohnen für Alle ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (II): Den Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf städtischen Flächen erhöhen“ Nr. [14-20/A 00710](#), vom 26.02.2015

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Wohnen für Alle ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (III): Geförderten Mietwohnungsbau auf SoBoN-Flächen in städtebaulichen Wettbewerben zwingend berücksichtigen“ Nr. [14-20/A 00711](#), vom 26.02.2015

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Wohnen für Alle ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (V): Beispiele für Platzreserven aufzeigen“ Nr. [14-20/A 00713](#), vom 26.02.2015

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Wohnen für Alle ermöglichen – Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! (IV): Kreatives Grundstück-Such-Programm für mehr Wohnungsbau“ Nr. [14-20/A 00712](#), vom 26.02.2015

Antrag von Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Beatrix Zurek, Herr StR Christian Amlong „Neue Flächen für Wohnungsbau entwickeln“ Nr. [14-20/A 00750](#), vom 11.03.2015

Antrag von Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger „Verstärkung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“ Nr. [14-20/A 00809](#), vom 24.03.2015

Antrag von Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger „Städtische Grundstücke bleiben sozial gebunden? Ausweitung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)“ Nr. [14-20/A 00812](#), vom 24.03.2015

Antrag von Herr StR Christian Amlong, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger „Konkrete Nachverdichtungsprojekte aufzeigen“ Nr. [14-20/A 00815](#), vom 24.03.2015

Antrag von Herr StR Marian Offman, Herr StR Walter Zöllner „Schnellbauprogramm für Wohnungssuchende“ Nr. [14-20/A 01422](#), vom 01.10.2015

Antrag von Herr StR Alexander Reissl, Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix Zurek „Auflagen im Wohnungsbau überprüfen“ Nr. [14-20/A 01566](#) vom 26.11.2015

Antrag von Herr StR Alexander Reissl, Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix Zurek „Bebauungsdichte in verträglichem Maß erhöhen“ Nr. [14-20/A 01564](#), vom 26.11.2015

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Wohnen für Alle ermöglichen? Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! VII: Städtische Grundstücke der Spekulation entziehen“ Nr. [14-20/A 01731](#), vom 22.01.2016

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Wohnen für Alle ermöglichen? Soziale Wohnraumversorgung in München sicherstellen! XII Modulbauweise für städtischen Wohnungsbau und Flüchtlingsunterkünfte fördern“ Nr. [14-20/A 01736](#), vom 22.01.2016

Antrag von Herr StR Walter Zöllner, Herr StR Michael Kuffer, Herr StR Hans Podiuk, Herr StR Johann Stadler, Herr StR Max Straßer, Frau StRin Heike Kainz, Herr StR Thomas Schmid „Aufstokkungen bei Blockrandbebauung“ Nr. [14-20/A 01757](#), vom 01.02.2016

Antrag von Herr StR Hans Podiuk, Herr StR Walter Zöllner, Herr StR Michael Kuffer, Herr StR Johann Stadler, Herr StR Max Straßer, Frau StRin Heike Kainz, Herr StR Thomas Schmid „Aufstokkungen in Bereichen der U-Bahnhöfe und S-Bahnhöfe“ Nr. [14-20/A 01758](#), vom 01.02.2016

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Wohnen und Mobilität II – Stellplatzablöse in Mobilität vor Ort investieren? Bremer Modell umsetzen“ Nr. [14-20/A 01850](#), vom 01.03.2016

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Wohnen und Mobilität III Nachverdichten? preisgedämpften Wohnraum schaffen und grüne Innenhöfe schützen“ Nr. [14-20/A 01851](#), vom 01.03.2016

Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL „Wohnen und Mobilität IV – Gemeinsam parken und dabei Baukosten senken“ Nr. [14-20/A 01852](#), vom 01.03.2016

Antrag von Herr StR Dr. Reinhold Babor, Herr StR Marian Offman, Herr StR Otto Seidl, Frau StRin Sabine Pfeiler „Leben im Alter – Wohnen 2 – Wohnungsgrundrisse für veränderbare Wohnungsgrößen“ Nr. [14-20/A 02116](#), vom 11.05.2016

Antrag von Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Amlong, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Beatrix Zurek „Wohlfahrtsverbände beim Bau von bezahlbarem Wohnraum unterstützen“ Nr. [14-20/A 02131](#), vom 17.05.2016

Antrag von Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Amlong, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Beatrix Zurek „Dauerhafte Bindungen im konzeptionellen Mietwohnungsbau“ Nr. [14-20/A 02132](#), vom 17.05.2016

Antrag von Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Amlong, Herr StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix Zurek „Projekte des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus für Zielgruppen ausschreiben“ Nr. [14-20/A 02133](#), vom 17.05.2016

Antrag von Herr StR Christian Müller, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Anne Hübner, Herr StR Cumali Naz, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar „Unterstützung besonderer Wohnformen (Alt–Jung, Mehrgenerationen-WG)“ Nr. [14-20/A 02432](#), vom 06.09.2016

Antrag von Herr StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Herr StR Max Straßer, Frau StRin Heike Kainz, Herr StR Marian Offman, Herr StR Walter Zöllner „München Modell-Eigentum erweitern“, Nr. [14-20/A 02468](#) vom 15.09.2016

Anlage II: Synopse von Wohnen in Münche III bis VI

Teilaspekte der Handlungsprogramme	WiM III (2001) – 5 Jahre + 1 Jahr	WiM IV (2006) – 5 Jahre
Beschlusstermin	24.07.2001 / 11.5.2005	13.12.2006
Kurzcharakteristik der Wohnungsmarktsituation	Drastische Knappheit im unteren und mittleren Segmenten des Mietmarktes kennzeichnen die Jahre 1999–2001. Bei gleichzeitig steigendem Wohnflächenkonsum pro Kopf und den steigenden Haushaltszahlen wird das Angebot für einkommensschwache Haushalte sehr klein. Besonders Mehr-Personenhaushalte bzw. Familien mit Kindern sind davon betroffen. Der Wohnungsmarkt in der Region wird in wirtschaftlichen Boomzeiten zum Standortnachteil, weil die Angebote zu gering sind.	Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich am Ende einer Abschwungphase. Die Mieten ziehen schon wieder leicht an. Eine Trendwende auf dem Mietmarkt ist bei anspringender Wirtschaftskonjunktur zu erwarten. Gegen Ende des Jahrzehnts wird mit einer Zunahme der Anspannung gerechnet.
Flächenpotential für neue B-Pläne	für 58.000 bis 60.000 WE	für 55.000 bis 60.000 WE
Bedarf Wohnungsbau Zielzahlen insgesamt	7.000 WE jährlich im mehrjährigen Durchschnitt.	Aus dem Ersatzbedarf und dem Zusatzbedarf durch Einwohnerwachstum sowie durch Wohnflächenmehrung ergibt sich im wahrscheinlichsten mittleren Szenarien ein Wohnungsbedarf von insgesamt rund 7.000 WE jährlich.
Zielzahlen gefördert	insgesamt Zielzahl im geförderten Wohnungsbau von insgesamt 1.800 WE Wohnungen jährlich.	Zielzahl im geförderten Wohnungsbau von insgesamt 1.800 WE Wohnungen jährlich, davon sollen 200 WE flexibel in unterschiedlichen Programmen finanziert werden.

WiM V (2012) – 5 Jahre

01.02.2011

Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich in einer Phase steigender Grundstücks-, Kaufpreise und Mieten. Die Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009 hatte nur zur Stagnation, aber nicht zum Rückgang der Preise geführt. Die gegenwärtig eher positiven Wirtschaftsaussichten dürften in den Folgejahren zu weiter steigenden Mieten/Preisen führen, die nur dann wieder stagnieren werden, wenn sich die Konjunktur deutlich beruhigt.

für knapp 46.000 WE

Der Bedarf liegt unverändert hoch bei rund 7.000 WE. Die Zielzahl für die Baurechtschaffung wird trotz der enger werdenden Flächenreserven bei 3.500 WE (Bedarf) beibehalten.

Die Zielzahl der geförderten Wohnungen beträgt entsprechend der Baurechtschaffung zwischen 1.200 WE bis zu 1.600 WE plus 200 WE für die Zielgruppen Baugruppen und Genossenschaften jenseits der Fördergrenzen.

WiM VI (2017) – 5 Jahre

26.10.2016

Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich immer noch in einer Phase steigender Grundstücks-, Kaufpreise und Mieten. Die Wiedervermietungs- und Mieten sind in den letzten 5 Jahren jährlich um rund 4,7 % gestiegen, die Wohnbaulandpreise durchschnittlich um 12,4 % p. a. Für die Zukunft wird deshalb bei den Mieten eine weitere Steigerung erwartet.

etwa 35.000–45.000 WE (bzw. 61.200 WE laut LaSie-Statusbericht incl. gewisser § 34er Potentiale)

Der Bedarf ist gestiegen auf mindestens 8.500 WE p. a.. Die Zielzahl für die Baurechtschaffung wurde deshalb auf 4.500 WE erhöht.

Die Zielzahl der geförderten Wohnungen beträgt entsprechend der Baurechtschaffung 2.000 WE, davon:

- 1.600 WE im EOF, Münchner Wohnungsbau, München Modell
- 100 WE Belegrechtsprogramme
- 300 WE KMB

Der Fokus liegt auf dem Mietwohnungsbau

Anlage II: Synopse von Wohnen in Münche III bis VI
Fortsetzung

Teilaspekte der Handlungsprogramme		WiM III (2001) – 5 Jahre + 1 Jahr	WiM IV (2006) – 5 Jahre
Aussagen zu Zielgruppen	enge Zielgruppen (§ 9 WoFG bzw. früher § 25 WoBauG) max. Stufe 1 Ziff. 17.2 WFB 2008	800 WE jährlich für die engere Zielgruppe, davon 500 WE im 1. Förderweg, EOF und LAP und 300 WE im Rahmen des KomPro.	800 Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen (bis zu § 9 WoFG).
	mittlere Einkommensgruppen	Die Gruppe der Normalverdiener wurde erweitert auf § 25 II. WoBauG + 60 % + Kinderkomponente; für diese Gruppe insgesamt 800 WE jährlich, davon 400 Miet-WE und 400 Eigentums-WE.	500 Mietwohnungen und 300 Eigentumsmaßnahmen für Haushalte mit mittlerem Einkommen (bis zu § 9 WoFG + 60 % + Kinderkomponente).
	Spezielle Zielgruppen	Wichtigste Zielgruppen der Förderung: Familien, Alte, Genossenschaften, Wohnungslose, Pflegepersonal und Auszubildende; letztere werden für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt gebraucht und haben auch besondere Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben. Zielzahlen: 150 WE für Wohnungslose, 100 WE für Familien mit 2 und mehr Kindern, 100 WE für Genossenschaften.	„Matrixstruktur“ mit Programmzielen und parallelen Zielgruppenzielen (über die Programme hinweg). Es wird zwischen den Programmen eine größere Flexibilität angestrebt. Über alle Programme (1.800 WE) hinweg möglichst 500 WE für Familien mit Kindern, 150 WE für Wohnungslose, 100 WE für Genossenschaften/Baugruppen, 50 WE für ökologische Modellprojekte und 50 WE für spez. Altenwohnprojekte.
Subjektförderung Kommunales Wohngeld		Einkommensorientierte und subjektbezogene Förderung im Rahmen der EOF.	Einkommensorientierte und subjektbezogene Förderung im Rahmen der EOF.

WiM V (2012) – 5 Jahre

Bis zu 900 Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen max. Stufe 1, Ziff. 17.2 WFB 2008 i.V.m. Art. 11 des BayWoFG.

Neben den einkommensschwachen Haushalten sind als wichtige Zielgruppen die Familien, die Genossenschaften und Baugemeinschaften sowie als Thema das energiesparende Bauen zu nennen.

Einkommensorientierte und subjektbezogene Förderung im Rahmen der staatlichen EOF.

Die Förderung für Genossenschaften wird durch die Übernahme des Genossenschaftsanteils für die Stufe 1 bzw. neu I-Haushalte (max. 750,- Euro/m² Wfl.) und verbesserte Belegungsregelungen gestärkt. Die Ausschreibungsverfahren für Genossenschaften u. Baugemeinschaften werden flexibler.

WiM VI (2017) – 5 Jahre

Die Differenzierung der Programme nach Einkommensgruppen erfolgt nach dem Münchner Wohnungsbau (Stufen I und II) und München Modell (darüber hinaus bis zur Einkommensgrenze).

Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Daneben sollen folgende Zielgruppen: Azubis, Studierende etc., wohnungslose Haushalte und Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge.

Von den geförderten und preisgedämpften Wohnungen sollen zwischen 10 Prozent und 15 Prozent für spezielle Wohnprojekte bzw. Wohnformen vorgesehen werden.

Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung sollen zur Versorgung dieser Zielgruppen die kommunalen Förderprogramme (Münchner Wohnungsbau und München Modell) und der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) flexibel eingesetzt werden.

Einkommensorientierte und subjektbezogene Förderung im Rahmen der staatlichen und des Münchner Wohnungsbau.

Förderung der Genossenschaftsanteile wie in WiM V bleibt erhalten.

Anlage II: Synopse von Wohnen in Münche III bis VI Fortsetzung

Teilaspekte der Handlungsprogramme

Finanzvolumen

WiM III (2001) – 5 Jahre + 1 Jahr

In WiM III waren insgesamt 315 Mio. Euro an Fördermitteln und 310 Mio. Euro an Grundstücksmindererlösen eingeplant worden.

Hinzu wurde mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 310 Mio. Euro gerechnet.

WiM IV (2006) – 5 Jahre

Im Programmzeitraum 2007 bis 2011 werden städtische Haushaltsmittel in Höhe von 350 Mio. Euro für den geförderten Mietwohnungsbau (neben 275 Mio. Euro an Mindererlösen aus Grundstücksverkäufen) benötigt. Es wird mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 285 Mio. Euro gerechnet.

Förderquoten Stadt

Große Siedlungsmaßnahmen (Messestadt, Panzerwiese (Nordheide), Freiham): 42 % EOF, davon 28 % bis § 9 und 14 % für § 9 + 30 %, 30 % München Modell und 28 % frei finanziert Wohnungsbau.

Konversionsflächen (Kasernen): 50 % der Flächen für den geförderten Wohnungsbau.

Sonstige städtische Flächen: 30 % der Flächen sollen für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden, weitere 20 % der Flächen für das München Modell.

In den großen Siedlungsgebieten Messestadt Riem und zukünftig Freiham müssen stadtstrukturelle und wohnungspolitische Ziele sorgfältig abgewogen werden.

Es wird vorgeschlagen, zukünftig auf städtischen Flächen als Ziel nur noch 50 % geförderten Wohnungsbau, davon 30 % für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20 % für das München Modell, anzuvisieren (bisher 72 %, davon 42 % EOF).

Förderquoten Private (SoBoN)

Hier werden drei verschiedene Varianten ermöglicht, die 30 % der Flächen für den geförderten Wohnungsbau sichern, davon mindestens 20 % für den geförderten Mietwohnungsbau.

Ein wichtiges Ziel bleibt der Erhalt der „Münchner Mischung“, d. h. einer breiten Streuung von Einkommensgruppen und entsprechenden Wohnungsangeboten auch in Neubaugebieten. Im Rahmen der SoBoN wird mit einer Quote von 30 % geförderten Wohnungen eine durchschnittliche Münchner Einkommensstruktur in den jeweiligen Neubaugebieten erreicht.

WIM V (2012) – 5 Jahre

Im Programmzeitraum 2007 bis 2011 werden städtische Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 475 Mio. Euro für den geförderten Mietwohnungsbau (neben 325 Mio. Euro an Mindererlösen aus Grundstücksverkäufen) benötigt. Es wird mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 255 Mio. Euro gerechnet.

Das Ziel, generell auf städtischen Flächen generell 50 % geförderten Wohnungsbau, davon 30 % für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20 % für das München Modell anzustreben, wird beibehalten.

Der Erhalt der „Münchner Mischung“ bleibt eines der zentralen programmatischen Ziele. Deshalb wird im Rahmen der SoBoN weiterhin eine Quote von 30 % geförderter Wohnungen angestrebt. In Fällen von Umstrukturierungen, die weniger als 30 % geförderten Wohnraum ermöglichen, sollen andere Programme (z. B. Flächenankauf, erhöhte städtische Förderquoten) ergänzend eingesetzt werden.

WiM VI (2017) – 5 Jahre

Der Mittelansatz für den geförderten Mietwohnungsbau wird deutlich ansteigen.

Es wird mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 288 Mio. Euro gerechnet (ohne Anteile für WAL)

Das Ziel, generell auf städtischen Flächen generell 50 % geförderten Wohnungsbau, davon 30 % für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20 % für das München Modell anzustreben, wird beibehalten.

Der Erhalt der „Münchner Mischung“ bleibt eines der zentralen programmatischen Ziele. Eine Erhöhung der Quote für den geförderten Wohnungsbau auf SoBoN Flächen wird im Rahmen der Gespräche mit den Bauträgern diskutiert.

Anlage II: Synopse von Wohnen in Münche III bis VI Fortsetzung

Teilaspekte der Handlungsprogramme

Spektrum der Programme im geförderten Wohnungsbau und wichtigste Anpassungen

WiM III (2001) – 5 Jahre + 1 Jahr

Förderprogramme für die verschiedenen Einkommensgruppen:

In der EOF werden in München Haushalte bis § 9 + 30 % gefördert, die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre.

KomPro-Varianten: Das KomPro A ergänzt die EOF in Fällen/Projekten, die mehr Flexibilität bei der Umsetzung brauchen, weil z. B. die technische Realisierung mehr kostet. KomPro B sichert von Wohnungslosigkeit Bedrohte bzw. am Wohnungsmarkt Benachteiligte vor Wohnungsnot. KomPro C dient zur Heranführung von wohnungslosen Haushalten an den „normalen“ Wohnungsmarkt.

Neu eingeführt wurde das München Modell-Miete.

Das München Modell-Genossenschaften sieht mehr Freiheiten im Bereich Wohnungsgröße/-ausstattung vor, verpflichtet aber auch zur Aufnahme von neuen Mitgliedern und einer Verpflichtung 15 Jahre das Eigentum an der Wohnung zu behalten. Das München Modell-Eigentum richtet sich explizit an Familien und zielt auf eine Erhöhung der Eigentumsquote.

WiM IV (2006) – 5 Jahre

Modifikationen der kommunalen Wohnungsbauprogramme:

Die KomPro – Varianten A und B sollen nur noch auf Darlehensbasis gefördert werden. Aufwendungszuschüsse sind nicht mehr vorgesehen, um die Mietenentwicklung steuerbarer zu gestalten. Mietpreisrelevante Geldleistungen entfallen zu Gunsten einheitlicher Mietanpassungsregelungen. In KomPro C werden Förderzuschüsse ausgereicht.

Die Bindungsdauer im München Modell-Miete wird von 15 auf 25 Jahre erhöht. Als städtische Finanzierungshilfen werden zukünftig nur noch Darlehen (bis zu maximal 750 Euro/m² Wohnfläche erhöht, keine Aufwendungszuschüsse mehr) gewährt. Staffelmietverträge werden ausgeschlossen, die Vereinbarung einer Indexmiete ist dagegen zulässig.

Die Konditionen für das spezielle München Modell-Genossenschaften werden mit denen des München Modell-Miete harmonisiert. Eine ergänzende Förderung mit städtischen Darlehen wird damit möglich. Auch hier erhöht sich die Bindungsdauer von 15 auf 25 Jahre.

WiM V (2012) – 5 Jahre

Modifikationen der kommunalen Wohnungsbauprogramme:

Einführung einer Stufe 7 bzw. nach WFB 2012 neu IV als erhöhte Einkommensgrenze bei den Programmen des München Modells.

Die Bindungszeiten beim München Modell werden von 15 auf 20 Jahre erhöht, die Variante Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger wird eingeschränkt. Beim München Modell-Miete und -Genossenschaften wird eine Variante mit von 25 auf 40 Jahre verlängerter Bindungszeit und von 750,- auf 1.250 Euro/m² Wfl. erhöhter Darlehensförderungen eingeführt.

Grundstückpreisansätze:
KomPro-Programme: 150,- Euro/m² GF
EOF/SoBoN: 281,20 Euro/m² GF

München Modell

- Einkommensstufe I+II: 375 Euro/m² GF
- Einkommensstufe III: 525 Euro/m² GF
- Einkommensstufe IV: 675 Euro/m² GF

SoBoN-Eigenwohnraum: 536,85 Euro/m² GF

Wie kann die Mietgestaltung im WiM V beschrieben werden?

KomPro A–C: 5,25–6,75 Euro/m² Wfl.
EOF/SoBoN: 9,40 Euro/m² Wfl.
München Modell: 7,50–11,00 Euro/m² Wfl.

KMB (seit 2013): preisgedämpfter Mietwohnungsbau ohne Zielgruppenorientierung, Verkauf der Grundstücke nach Verkehrswert, Miete: Mietspiegel mit Kappung

WiM VI (2017) – 5 Jahre

Vereinfachung der kommunalen Programme: Die verschiedenen „KomPro-Programme“ werden zukünftig zum „Münchener Wohnungsbau“ zusammengefasst. Es wird eine Basisförderung eingeführt, die je nach Zielgruppenbedarf und Erfordernissen des Standortes um weitere Module ergänzt werden kann. Die Programme KomPro C, München Modell-Eigentum und München Modell-Eigentum für Kapitalanleger werden abgeschafft, der Fokus der Programme liegt ganz auf dem Mietwohnungsbau.

Angesichts der Steigerungen der Bruttolöhne/-gehälter von 2010–2015 um rund 15 % wird die Einkommensgrenze im München Modell entsprechend fortgeschrieben.

Die Bindungszeiten werden einheitlich auf 40 Jahre in der staatlichen und kommunalen EOF, im Münchener Wohnungsbau sowie im MünchenModell festgelegt. In der staatlichen EOF gilt das, sofern ein Eigenbeitrag der Landeshauptstadt München enthalten ist.

Vereinheitlichung der Grundstückspreisansätze auf 300 bzw. 600 Euro/m² GF:
Münchener Wohnungsbau: 300 Euro/m² GF
EOF: 300 Euro/m² GF
München Modell: 600 Euro/m² GF

Vereinheitlichung der Mietgestaltung (Eingangsmiete, Mieterhöhung, Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Abschlägen) über alle Programme hinweg. Festlegung von Mietspannweiten je nach Programm, Orientierung an der Verbraucherpreisindexentwicklung. Bei Wiedervermietung entspricht die Eingangsmieten für den neuen Mieter, der zuletzt gezahlten Miete des Vormieters. Höchstmieten orientieren sich an der ortsüblichen

Anlage II: Synopse von Wohnen in Münche III bis VI
Fortsetzung

**Teilaspekte der Handlungs-
programme**

WiM III (2001) – 5 Jahre + 1 Jahr

WiM IV (2006) – 5 Jahre

**Spektrum der Programme
im geförderten Wohnungsbau
und wichtigste Anpassungen**

**Energetische Standards
im Wohnungsbau**

**Strategien Bekämpfung
Wohnungslosigkeit**

Es gibt eigene Programme (KomPro B und C), die die Wohnungslosigkeit reduzieren sollen und insbesondere die Unterbringung in Containern bzw. Pensionen verhindern. Ziel ist eine Reduzierung der Stigmatisierung und eine räumliche Verteilung und Abbau von Konzentration an einzelnen Standorten.

Eigene Programme speziell für Wohnungslose (KomPro B und C). Umsteuerung des Sofortunterbringungssystems zugunsten v. Clearinghäusern (KomPro C); Optimierung der Vermittlung u. Vergabe in Wohnungen; Ziele für den weiteren Abbau von Notquartieren.

WIM V (2012) – 5 Jahre

WiM VI (2017) – 5 Jahre

Erhöhter energetischer Standard im Neubau (KfW-70-Effizienzhaus bis auf Regelung Ökologischer Kriterienkatalog freifinanziert nicht fernwärmeversorgt).

chen Vergleichsmiete: Für EOF und Münchner Wohnungsbau liegen sie 25 % darunter, im München Modell 15 % darunter, im KMB ist die Vergleichsmiete das Maximum.

Weiterentwicklung des KMB in Richtung zielgruppenorientierter Projekte, Vergabe im Erbbau, Mietengestaltung siehe oben.

Förderung unabweisbarer Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau (EOF, Münchner Wohnungsbau) von max. 950 Euro/m² Wfl. falls Wirtschaftlichkeit nach Ausschöpfung aller anderen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten gefährdet ist.

Einheitlicher energetischer Standard für den Neubau der städtischen Gesellschaften, im geförderten Wohnungsbau und auf städtischen Flächen gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkataloges. Die Anforderung an die Gebäudehülle sind 15 % höher als die gesetzlichen Anforderungen.

Erhöhung der Zielzahlen für die Programme speziell für Wohnungslose (KomPro B und C) und Beschleunigung der Abläufe (Task Force).

Die Versorgung von wohnungslosen Haushalten wird im „Gesamtplan III Soziale Wohnraumversorgung, Wohnungslosenhilfe – München und Region“ des Sozialreferats beschlossen.

Anlage II: Synopse von Wohnen in Münche III bis VI
Fortsetzung

**Teilaspekte der Handlungs-
programme**

**Belegungs-
rechte
Bestands-
politik**

allgemein

WiM III (2001) – 5 Jahre + 1 Jahr

Mittels eines Belegungsbindungsprogramms sollten bei Sozialwohnungen, bei denen die Rechtsbindung abläuft, diese Rechte verlängert werden.

Das Programm „Tausch und Umsetzung“ läuft weiter. Wer seine Wohnung gegen eine kleinere Wohnung tauscht, darf einen Raum mehr in Anspruch nehmen als nach der Erst- oder Wiederbelegung vorgesehen ist. In größere Wohnungen kann nur nach Vorliegen der Dringlichkeitsvoraussetzungen umgezogen werden.

WiM IV (2006) – 5 Jahre

Der weiterhin hohe Bedarf an geförderten Wohnungen wird mittel- bis langfristig angesichts der Flächenpotentiale nicht mehr allein im Neubau befriedigt werden können.

Es ist geplant, Förderprogramme zum Erwerb von Belegungsrechten an freien Wohnungen und zum Bestands- und Belegungsrechtserwerb (z. B. durch Genossenschaften beim Ankauf von Häusern) zu entwickeln. Nach einer Experimentierphase werden die Förderrichtlinien im Detail festgelegt.

**städtische
Wohnungs-
gesellschaften**

Bei den städtischen Wohnungsgesellschaften werden Belegungsrechte durch Belegungsbindungsverträge gesichert.

Städtische Wohnungsgesellschaften können ihre Wohnungsbestände ggf. bei günstigen Kaufgelegenheiten erweitern.

WIM V (2012) – 5 Jahre

Die Konditionen des Förderprogramms zum Erwerb von Belegungsrechten werden noch attraktiver ausgestaltet, um zukünftig die angestrebte Zielzahl von 200 WE pro Jahr zu erreichen.

Städtische Wohnungsgesellschaften sollen ihre Wohnungsbestände ggf. bei günstigen Kaufgelegenheiten erweitern. In-House-Vergaben von städtischen Grundstücke sollen intensiviert werden. Bei den städtischen Wohnungsgesellschaften werden Belegungsrechte durch Belegungsbindungsverträge gesichert.

WiM VI (2017) – 5 Jahre

Es erfolgt eine Modifizierung und Vereinfachung der Förderbedingungen und eine Erweiterung der Zielgruppen (alle Zielgruppen des geförderten Wohnungsbaus und städtische Bedienstete ohne Einkommensbeschränkung).

Die Eigentümer erhalten die ortsübliche Vergleichsmiete für das Belegrecht. Der Mieter erhält einen Mietzuschuss von der Stadt, je nach Einkommen. Der Eigentümer erhält das Belegrecht einen Teilnahmebonus, die Höhe richtet sich nach der Bindungsdauer.

Ziel ist es, für 100 Wohnungen pro Jahr Belegrechte anzukaufen.

Städtische Grundstücke werden den städtischen Gesellschaften nicht mehr verkauft, sondern als Sacheinlagen übertragen. + Bareinlage + 250 Millionen Euro Sonderprogramm. Bei den städtischen Wohnungsgesellschaften werden Belegungsrechte durch Belegungsbindungsverträge gesichert, die Vertragsverhandlungen dazu werden derzeit geführt.

Anlage III: Übersicht Förderprogramme WiM VI

Programm	Einkommensorientierte Förderung (EOF)	Münchener Wohnungsbau
Fördermittelgeber	Freistaat/Stadt	Stadt
Förderung	staatlicher Zuschuss + Darlehen	städtischer Zuschuss + Darlehen
Anmerkung	–	Unabweisbare Mehrkosten können bis zu einer Höhe von 950 Euro/m ² Wfl. gefördert werden, falls die Wirtschaftlichkeit des Projektes gefährdet ist
Grundstückspreise je m² GF inkl. Erschließung	300 Euro/m ²	300 Euro/m ²
Wohnung von	–	–
Maximale Miethöhe	5,65 – 9,40 Euro/m ²	6,00 – 7,00 Euro/m ²
Einkommensgruppen (Art. 11 BayWoFG i.V.m. Ziff. 17.2 WFB 2008)	I bis II	I bis II
Mietverhältnis	–	–
Belegung	–	–
Bindungsdauer	40 Jahre	60 Jahre

München Modell Miete und Genossenschaften	München Modell Eigentum	Belegrechtsprogramm – Entspannt Vermieten
Stadt	Stadt/ggf. Freistaat	Stadt
städtisches Darlehen	verbilligtes Grundstück	städtischer Zuschuss
–	nur für Selbstnutzer, Eigenleistung 20–40 %, Wohnflächen nach WFB 2012 mit Abschlag von 10 m ² Wohnfläche; keine Förderung von Arbeitszimmer	Mietzuschuss an die Haushalte. Höhe des Zuschusses aus dem Delta Bewilligungsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete.
600 Euro/m ²	gestaffelt nach den Einkommensstufen des München Modells: Stufe I + II: 800 Euro/m ² Stufe III: 1.000 Euro/m ² Stufe IV neu: 2.000 Euro/m ²	entfällt
9,50 – 11,50 Euro/m ²	–	Privateigentümer, Genossenschaften
Einkommensgrenze München Modell	Einkommensgrenze München Modell	I bis III inklusive städtische Dienstkräfte. Städtische Dienstkräfte die außerhalb der Fördergrenze liegen sind teilnahmeberechtigt, erhalten jedoch keine Förderung
–	–	Mietverhältnis zwischen Haushalt und Wohnungseigentümer
–	–	Auswahl eines Haushaltes durch den Wohnungseigentümer von fünf von der Stadt vorgeschlagenen Haushalten (5er Vorschlag)
40 Jahre	30 Jahre	10 oder 15 Jahre

Impressum

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München

Inhalt:
Stadtentwicklungsplanung –
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
Christian Piesch, Denise Kirchner
Telefon: 089/233-27352
Telefax: 089/233-26683
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung:
Studio Rio, München

Druck:
Mayer & Söhne Druck- und
Mediengruppe GmbH & Co. KG,
Aichach

Papier:
gedruckt auf Papier aus
100 % FSC-zertifizierten Quellen

Stand:
Frühjahr 2017



www.muenchen.de/plan