



# GRUNDSTÜCKS VERGABE

Konzeptvergabeverfahren als Chance für  
nachhaltiges Wohnen und lebenswerte Städte



**mitbauzentrale münchen**  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Im Auftrag der



Landeshauptstadt  
München

# Boden – eine unverzichtbare Ressource



**Boden ist die Basis für lebenswerte Städte, bezahlbaren Wohnraum und nachhaltige Entwicklung. Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik schafft die Grundlage, um diese Ziele zu erreichen und gleichzeitig innovative Wohnformen zu fördern.**

Immer mehr Kommunen öffnen sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Dabei findet auch die jahrelange Praxis in der Landeshauptstadt München Beachtung, in der sich engagierte Wohnprojekte als wertvolle Partner in der Schaffung von qualitativem und nachhaltigem Wohnraum bewährt haben.

Durch gezielte Vergabeverfahren wie Konzeptausschreibungen werden Grundstücke an Projekte vergeben, die soziale und ökologische Nachhaltigkeit vereinen und bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Besonders Wohnbaugenossenschaften und gemeinschaftliche Wohninitiativen profitieren, da in vielen Entwicklungsgebieten Flächen für solche Vorhaben reserviert sind – sei es durch Kauf oder Erbpacht.



Klare Vergabekriterien und feste Preise bieten engagierten Gruppen die Chance, zukunftsweisende Wohnkonzepte zu realisieren und aktiv zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung beizutragen.

In diesem *mitbauKOMPAKT* erfahren Sie mehr über die Möglichkeiten der Grundstücksvergabe, die Anforderungen an Konzeptausschreibungen, und wie Sie gemeinschaftliche Wohnprojekte auf kommunalen Flächen verwirklichen können.

# Was ist eine Konzeptvergabe?

**Die Konzeptvergabe ist ein Instrument, mit dem Städte aktiv Einfluss auf die städtebauliche, soziale und ökologische Qualität eines Quartiers nehmen können.**

Statt Grundstücke einfach an den Höchstbietenden zu verkaufen, werden sie gezielt an Projekte vergeben, die mit kreativen und gemeinwohlorientierten Konzepten überzeugen.

Die Grundstücke werden dabei zu einem Festpreis angeboten, um Chancengleichheit herzustellen und die Qualität des Konzepts in den Mittelpunkt zu rücken.

Konzeptvergaben ermöglichen gemeinschaftlichen Wohnprojekten einen fairen Zugang zu Grundstücken – im Gegensatz zum freien Markt, auf dem oft große Investoren dominieren. Sie fördern somit gezielt Projekte, die Vielfalt, Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung stärken und langfristig bezahlbaren Wohnraum sowie soziale Nachbarschaften schaffen.

Statt den Preis in den Vordergrund zu stellen, werden bei der Konzeptvergabe Projekte nach inhaltlichen Kriterien bewertet. Dazu gehören:

## Soziale Zielsetzungen

→ Förderung von bezahlbarem Wohnraum oder gemeinschaftlichem Leben

## Ökologische Standards

→ Nachhaltiges Bauen oder Mobilitätskonzepte

## Städtebauliche Qualität

→ Vielfalt, Nutzungsmischung oder die Gestaltung von Freiräumen



# Konzeptvergabe in München

## Wie funktioniert die Konzeptvergabe in München?

**Die Stadt München vergibt städtische Wohnbaugrundstücke gezielt über Konzeptausschreibungen, insbesondere in Entwicklungsgebieten und größeren Neubauquartieren. Im Fokus stehen nachhaltiges Bauen, qualitativvoller und bezahlbarer Wohnungsbau sowie gemeinschaftliche Wohnformen.**

Die Grundstücke werden unter dem Marktwert vergeben, verbunden mit der Auflage, Wohnungen gemäß der „Münchner Mischung“ zu realisieren. Dieses Modell stellt sicher, dass Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen Zugang zum Wohnraum erhalten – von EOF-Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen, über das München Modell für mittlere Einkommen, bis hin zu KMB-Wohnungen für Haushalte, deren Einkommen knapp über den Fördergrenzen liegen.

In aktuellen Ausschreibungen müssen beispielsweise folgende Zusammensetzungen umgesetzt werden:

- 20 % EOF-Wohnungen
- 32,5 % München Modell-Wohnungen
- 42,5 % KMB-Wohnungen

Diese Zusammensetzung kann sich jedoch je nach Projekt und Ausschreibung ändern.

*Um Interessierte frühzeitig zu informieren, organisiert die mitbauzentrale zu jeder Ausschreibung einen Infoabend, bei dem die Vergabekriterien, der Ablauf und die Rahmenbedingungen erläutert werden. Wer von neuen Ausschreibungen erfahren möchte, kann sich auf der [Website der Landeshauptstadt München informieren](#) oder den [Newsletter der mitbauzentrale abonnieren](#), in dem regelmäßig über aktuelle Verfahren und anstehende Infoveranstaltungen berichtet wird.*

Geförderter Wohnungsbau in München:

[Landeshauptstadt München](#)

[Einkommensgrenzen München-Modell-Wohnung](#)

[Einkommensgrenzen EOF-Wohnung \(Sozialwohnung\)](#)

[Infotabelle Einkommensgrenzen](#)

Beispiel Prinz-Eugen-Park in München:

[DABonline](#) | [Deutsches Architektenblatt](#)



## Ablauf der Konzeptvergabe

### 1. Stadtratsbeschluss & Ausschreibung

Die Vergabe basiert auf einem Stadtratsbeschluss, in dem die Rahmenbedingungen zur Grundstücksausschreibung (z. B. Wohnbauarten, Förderung, Konzeptkriterien) festgelegt werden.

Die Ausschreibung erfolgt dann über das Planungsreferat (HAIII) und wird auf der Website [muenchen.de](#) veröffentlicht.

### 2. Vergabekriterien & Fördermodelle

Die Stadt legt für jedes Grundstück verbindliche Vergabekriterien fest. Dazu gehören soziale Zielsetzungen, planungsrechtliche Vorgaben, der ökologische Kriterienkatalog sowie die Einhaltung der „Münchner Mischung“.

Im Falle von Ausschreibungen an gemeinschaftliche Wohnprojekte haben die Bewerbenden die Möglichkeit, zwischen der Erbbaurechtsnahme und dem Grundstückskauf zu wählen.

### 3. Erstellung des Konzeptes

Die interessierten Gruppen haben bis zu zwei Monate Zeit, ein freies Konzept einzureichen. Dafür spielen aktuell soziale und ökologische Kriterien eine zentrale Rolle. Das Konzept ist als Freitext einzureichen und darf inklusive

Anlagen maximal acht DIN-A4-Seiten umfassen, davon höchstens vier Seiten Text. Ergänzende Unterlagen wie Planskizzen oder Kostenkalkulationen sind möglich. Über die Grundanforderungen hinaus können Bewerber\*innen eigene Schwerpunkte setzen und diese durch konkrete bauliche Maßnahmen und Nutzungskonzepte belegen.

### 4. Prüfung & Auswahl

Vertreter:innen der Verwaltung bewerten in einem fachbereichsübergreifenden Gremium die eingereichten Konzepte und ermittelt die Gruppe mit der überzeugendsten Bewerbung und in der Regel zwei Nachrückende.

### 5. Zuschlag & Vertragsabschluss

Die Entscheidung über den Zuschlag kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Das Planungsreferat unterrichtet zunächst alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung sowie den zuständigen Bezirksausschuss schriftlich über das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens.

# Grundstücke in München



## Kauf oder Erbbaurecht

**Nach erfolgreicher Bewerbung haben Genossenschaften und Initiativen die Möglichkeit, das Grundstück entweder zu kaufen oder im Rahmen eines Erbbaurechts zu erwerben.**

Beim *Kauf* wird das Grundstück zu einem festen, oft unter dem Marktwert liegenden Preis verkauft.

Das *Erbbaurecht* ermöglicht, das Grundstück über einen Zeitraum von i.d.R. 80 Jahren zu pachten, wodurch die hohen Erwerbskosten vermieden werden. Allerdings wird die Finanzierung bei der Bank erschwert, da der Beleihungswert des Erbbaurechts generell niedriger ist. Dies führt häufig dazu, dass mehr Eigenkapital verlangt wird und die Zinskonditionen schlechter ausfallen als bei einem Kaufgrundstück.

Eine gute Alternative bietet hier der *kapitalisierte Erbbauzins*, bei dem der Erbbauzins als Einmalzahlung zu Beginn des Pachtzeitraums beglichen wird. Diese Option bietet finanzielle Planbarkeit und kann die Finanzierung erleichtern, da während der gesamten Laufzeit keine regelmäßigen Erbbauzinszahlungen mehr anfallen.

Das Erbbaurechtsmodell ist bodenpolitisch attraktiv, weil die Stadt Eigentümerin des Grundstücks bleibt. Miet- und Belegungsbindungen können über die gesamte Laufzeit hinweg gesichert und bei Verlängerung erneuert werden – anders als beim Grundstückskauf, wo sie auf maximal 55 Jahre begrenzt sind. So lässt sich langfristig bezahlbarer Wohnraum sichern.

### Lesetipps

Das *Erbbau-Prinzip*:  
[Deutscher Erbbauverbands e.V.](#)

# Boden Wem nutzt er? Wen stützt er?



**In Zeiten hoher Bodenpreise und Spekulation bietet die gezielte Vergabe von Grundstücken Kommunen die Möglichkeit, aktiv zu steuern, wem diese Flächen zugutekommen und welchen Beitrag sie zur Stadtentwicklung leisten sollen.**

Durch die gezielte Vergabe an Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Initiativen entstehen langfristig bezahlbare und gemeinschaftliche Wohnformen, die den sozialen Zusammenhalt stärken, Nachbarschaften beleben und zur Lebensqualität im Quartier beitragen.

Konzeptvergaben bieten Kommunen die Möglichkeit, über das Baurecht hinaus wichtige Ziele wie nachhaltiges Bauen, Klimaschutz oder soziale und kulturelle Angebote im Quartier zu verankern. Sie schaffen einen Rahmen, in dem Innovation gefördert und kreative, zukunftsweisende Lösungen ermöglicht werden.

Zukunftsfähige Quartiere entstehen nicht nur durch gute Architektur, sondern durch die Menschen, die sie mit Leben füllen. Kommunen, die ihre Bodenpolitik aktiv und gemeinwohlorientiert gestalten, schaffen Räume für lebendige, gerechte und nachhaltige Stadtentwicklung – und damit für Städte, in denen alle Generationen gut leben können.

### Lesetipps

Aktive Bodenpolitik: *Fundament der Stadtentwicklung*:  
[Deutsches Institut für Urbanistik](#)

Leitlinien einer gemeinwohlorientierten Boden- und Baulandpolitik: [Deutscher Verband](#)

Initiative Bodenrecht: [Initiative Bodenrecht](#)

Netzwerk-Immovieliien: [Forderungen](#)

# Angebote der mitbauzentrale münchen

Die mitbauzentrale münchen ist zentrale Anlaufstelle für alle, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt in München oder der Region gründen möchten. Die mitbauzentrale wird seit 2014 durch die Landeshauptstadt München finanziert und bietet kostenfrei umfangreiche Informationen, Beratungen und Vernetzung für München und für angrenzende Landkreise.



Text & Layout: mitbauzentrale münchen  
Fotos: mitbauzentrale, Bernhard Rohnke (S. 2 u)

## Information und Beratung

- Einzel- und Gruppenberatung
- Mitgliedersuche
- Expert:innenbörse
- Fachveranstaltungen
- Newsletter
- Infomaterial und Internet

## Vernetzungsangebote

- Projektbörse
- Wohnprojekttage
- Tag der offenen Wohnprojekte

## Beratungszeiten

Dienstag: 10.00 bis 14.00 Uhr

Mittwoch: 15.00 bis 19.00 Uhr

## Kontakt

**mitbauzentrale** münchen  
Schwindstraße 1 – 80798 München  
Telefon (089) 57 93 89 50

[info@mitbauzentrale-muenchen.de](mailto:info@mitbauzentrale-muenchen.de)

[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

