

## **Bauträgerauswahl für Baugrundstücke**

### **Grundsatzbeschluss geförderter Wohnungsbau im Erbbaumodell für das Kommunale Wohnungsbauprogramm - Teilprogramme B, C und SBW**

#### **Stiftungseigenes Grundstück für die Bebauung im Rahmen des Teilprogramms B im Erbbaurecht**

13. Stadtbezirk Bogenhausen  
Pilotprojekt Denninger Str. 179  
Flurstück 548/26, Gemarkung Berg am Laim

Produkt 60 4.1.8.1 Schaffung preiswerten Wohnraums

#### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03021**

4 Anlagen

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 18.06.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **1. Ausgangs- und Beschlusslage**

Der Sozialausschuss der Landeshauptstadt München hat als Organ der rechtsfähigen Dr. Ferdinand Maria und Erna Dick-Wohltätigkeitsstiftung am 06.12.2012 in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen, dass das stiftungseigene Grundstück Denninger Str. 179 an die GEWOFAG im Erbbaurecht für 99 Jahre vergeben werden soll (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10561).

Hierzu hat der Ausschuss das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration beauftragt, mit der GEWOFAG die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung von voraussichtlich sechs Wohneinheiten im Kommunalen Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B zu verhandeln und dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorzulegen.

Zu beachten ist, dass kommunal geförderter Wohnungsbau im Erbbaurecht auf Privatgrundstücken (hier: Grundstück einer rechtsfähigen Stiftung) im Rahmen von Wohnen in München V bisher noch nicht explizit geregelt, als mögliche Option insbesondere für

Stiftungen aber grundsätzlich genannt ist.  
Es handelt sich hierbei deshalb um ein Thema von grundsätzlicher Bedeutung.

Die Akquise von privaten Erbbaugrundstücken und eine Förderung im Kommunalen Wohnungsbauprogramm ist aufgrund des aktuellen Wohnungs- und Grundstücksmangels ein neues, dringend erforderliches Instrument, um den vom Stadtrat mit Wohnen in München V (WIM V) gesetzten und mit Zielzahlen hinterlegten Auftrag der Wohnraumschaffung zu erfüllen. Es ist auch in WIM V bekräftigt worden, dass der Wohnungsbau im Erbbaurecht geeignet und zu prüfen ist, wenn zum Beispiel die jeweilige Grundstückseigentümerin oder Wohnungsbaugesellschaft dies wünscht.

Es handelt sich bei der Denninger Str. 179 um ein Pilotprojekt. Für die Entwicklung der Förderkonditionen im Rahmen eines Erbbaumodells waren deshalb enge und zeitintensive Abstimmungen mit den stadtintern beteiligten Stellen, insbesondere dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat/Stiftungsverwaltung erforderlich.

Die allgemeinen Förderkonditionen für geförderten Wohnungsbau im Erbbaumodell, welche neben dem Teilprogramm B für Benachteiligte auch für das Teilprogramm C für Clearinghäuser und SBW für Sozial Betreute Wohnhäuser Anwendung finden sollen, sind in der **Anlage 1** dargestellt.

## **2. Kommunales Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B**

Das Kommunale Wohnungsbauprogramm, Teilprogramm B für Benachteiligte am Wohnungsmarkt, welches im wohnungspolitischen Handlungsprogramm "Wohnen in München III" am 24.07.2001 (Sitzungsvorlage Nr. 96-02 / V 01173) und in seinen Fortsetzungen "Wohnen in München IV" am 13.12.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08804) sowie „Wohnen in München V“ am 01.02.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187) durch die Vollversammlung verabschiedet wurde, ist so konzipiert, dass die errichteten Wohnungen dem Sozialreferat langfristig und mit gesicherten Belegungsrechten zur Verfügung stehen, um die schwindenden Sozial- und Belegrechtswohnungsbestände teilweise aufzufüllen. Angesichts der Bedarfslage wurde eine reine Objektförderung analog dem 1. Förderweg beschlossen.

Die Kurzdefinitionen zu den einzelnen Teilprogrammen sind dem beigefügten Glossar (**Anlage 2**) zu entnehmen.

Das stiftungseigene Grundstück Denninger Str. 179 wurde für eine Bebauung im Teilprogramm B festgelegt, weil es sich aufgrund seiner Kleinteiligkeit gut hierfür eignet und dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen besteht.

### **3. Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes**

Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07238) zur „Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes Teilprogramm B und Teilprogramm C - Übertragung von Grundstücken“ wurde festgelegt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften städtische Grundstücke erwerben, um auf diesen das Kommunale Wohnungsbauprogramm umzusetzen.

Bei Bauvorhaben - umgesetzt durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften - soll nach o. g. Beschluss die Bindungszeit für die Gebäude ca. 70 Jahre ab Bezugsfertigkeit betragen und das Wohnungsbindungsrecht zugunsten der Stadt am Grundstück, beziehungsweise auf den hier vorliegenden Fall übertragen, am Erbbaurecht für die Dauer von 70 Jahren ab Bezugsfertigkeit, maximal jedoch bis zum Ende des Erbbaurechts dinglich gesichert werden. Für die dauerhafte Belegungsbindung wird, neben der Wohnbauförderung, ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche aus Mitteln des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und des Sozialreferats geleistet und dinglich auf Dauer von 70 Jahren ab Bezugsfertigkeit an dem Erbbaurecht in Form eines Belegungsrechts gesichert. Der Investitionskostenzuschuss dient einerseits zur kostengünstigen Finanzierung des Bauvorhabens und andererseits als Ausgleich für die verlängerte Laufzeit nach der normalen Bindungsdauer von 40 Jahren (vgl. Beschluss Wohnen in München V).

### **4. Grundstück Denninger Str. 179**

Das 940 m<sup>2</sup> große Stiftungsgrundstück (Flst. 548/26 Berg am Laim, siehe **Anlage 3**) liegt im Stadtteil Denning, in der Nähe des Arabellaparks und der Parkstadt Bogenhausen. Es befindet sich in einem Reinen Wohngebiet laut Flächennutzungsplan und liegt planungsrechtlich im Bereich eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der einen 12 m tiefen Bauraum festlegt. Entlang der Denninger Straße ist mittels Baulinie ein 5 m tiefer Vorgartenbereich vorgesehen. Die zulässige Bautiefe wird über eine Baugrenze festgelegt. Im Übrigen ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Mit Vorbescheid vom 12.12.2013 wurde für das Grundstück eine mögliche Geschossfläche von rd. 530 m<sup>2</sup> inkl. Dachgeschoss in Aussicht gestellt. Eine Bebauung mit ca. 6 Wohneinheiten ist daher möglich.

Das Objekt verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung mit Stadtbuslinien in der Denninger Straße und dem U-Bahn-Anschluss Richard-Strauss-Straße.

Aktuell ist das Grundstück noch mit einem Zweifamilienhaus Baujahr 1962 bebaut. Das Anwesen verfügt über zwei Drei-Zimmer-Wohnungen mit 67,22 m<sup>2</sup> und 70,22 m<sup>2</sup> sowie zwei Appartements mit 29,10 m<sup>2</sup> und 30,50 m<sup>2</sup>, insgesamt 197,04 m<sup>2</sup>.

Wie bereits in der Beschlussvorlage vom 06.12.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10561) ausführlich dargestellt, besteht bei dem Objekt ein größerer Reparaturstau und Modernisierungsbedarf. Im Hinblick auf den Wert des Grundstücks lässt sich nach Einschätzung des städtischen Bewertungsamtes mit der derzeitigen Bebauung keine angemessene Wirtschaftlichkeit darstellen.

Eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilie kann deshalb nur durch einen Abriss, verbunden mit einer Neubebauung unter Ausnutzung des vollständigen Baurechts erreicht werden.

Um den Abriss und Neubau zu ermöglichen, hat das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zusammen mit der Bezirkssozialarbeit intensive Gespräche mit den beiden Bewohnerinnen der Appartements geführt und diese für einen Umzug gewonnen. Eine der Bewohnerinnen ist zwischenzeitlich leider verstorben. Die andere Bewohnerin ist bereits in eine geeignete Ersatzwohnung umgezogen.

Im Objekt ist derzeit noch eine Wohnung regulär vermietet. Dem Mieter wird von der GEWOFAG zu gegebener Zeit eine geeignete Ersatzwohnung angeboten. Die restlichen Wohnungen werden durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration bis zum Beginn der Baumaßnahme zwischen genutzt.

Eine Veräußerung des Grundstücks ist schon aufgrund der Vorgaben der Stifterin und des Stifters nicht zulässig. Eine Vergabe ist deshalb nur im Erbbaurecht zu den nachfolgend aufgeführten wesentlichen Eckpunkten möglich:

- **Erbbauzins**  
Der Erbbauzins von 33.600 €/Jahr entspricht den vom Bewertungsamt mit Gutachten von 06.02.2015 ermittelten Konditionen auf der Basis des vollen Verkehrswerts von 1.600.000 €. Für den Fall, dass die Bebauung des Grundstücks das Maß der baulichen Nutzung, die bewertungstechnische Geschossflächenzahl von 0,57 überschreitet, wird eine Nachbesserung des Erbbauzinses vorgesehen.
- **Wertsicherung**  
Der Erbbauzins wird über die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes wertgesichert. Eine Anpassung erfolgt jeweils bei Indexänderung um mehr als 5 %, frühestens jedoch nach 3 Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bzw. der letzten Erbbauzinsanpassung.
- **Fälligkeit des Erbbauzinses**  
Der Erbbauzins ist kalendermonatlich im Voraus zu zahlen.

- **Beginn und Dauer des Erbbaurechts**  
Das Erbbaurecht beginnt zum auf diesen Sozialausschuss folgenden Monatsersten schuldrechtlich und läuft auf die Dauer von 70 Jahren.
- **Ablöse Bestandsgebäude**  
Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei dem Bestandsgebäude um ein Abrissobjekt. Eine Ablöse ist hierfür gem. Gutachten des Bewertungsamtes vom 06.02.2015 nicht mehr anzusetzen. Bei der Bemessung des Erbbauzinses wurden die Abrisskosten wertmindernd berücksichtigt.
- **Heimfall**  
Für den Fall von Vertragsstörungen wird der Stiftung das Recht eingeräumt, die sofortige Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten zu verlangen.
- Für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrags ist gemäß Bayerischen Stiftungsgesetz eine besondere Vertreterin bzw. ein besonderer Vertreter zu bestellen. Die Kosten werden zwischen den Vertragspartnerinnen und -partnern hälftig geteilt.

Das Grundstück wurde hinsichtlich Baurecht, Sozialverträglichkeit und sozialer Infrastruktur überprüft, eine Nutzung nach dem Teilprogramm B bietet sich an diesem Standort an.

## **5. Förderung nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B**

Auf dem gegenständlichen Grundstück können in einer Größenordnung von voraussichtlich sechs Wohneinheiten ca. 530 m<sup>2</sup> GF für den kommunal geförderten Mietwohnungsbau Teilprogramm B bereitgestellt werden.

Die Mittel für das Kommunale Baudarlehen sind im Investitionsprogramm des Referats für Stadtplanung und Bauordnung berücksichtigt (Beschluss "Wohnen in München V" der Vollversammlung vom 01.02.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187).

Da die Förderprogramme von Wohnen in München V auf 70 Jahre ausgelegt sind, soll der Erbbaurechtsvertrag in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat Stiftungsverwaltung in diesem Fall nicht für traditionell 99 Jahre, sondern mit einer Laufzeit von 70 Jahren abgeschlossen werden. Die Verkürzung der Laufzeit des Erbbaurechts ist für die Stiftung mit keinen Nachteilen verbunden. Eine Anpassung der Dauer des Erbbaurechts an die Rahmenbedingungen der Förderprogramme von Wohnen in München V ist daher möglich.

### **5.1 Bauträgerauswahl**

Für die Bebauung nach dem Kommunalen Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B wird der städtische Konzern GEWOFAG vorgeschlagen. Die GEWOFAG zeichnet sich durch besondere Erfahrungen im geförderten Wohnungsbau und eine anerkannte Praxis in der Sozialorientierten Hausverwaltung aus. Die GEWOFAG ist auch aktuell bereits mit der Hausverwaltung vor Ort beauftragt. Es wird vorgeschlagen, die GEWOFAG mit Projektentwicklung und Bau sowie der langfristigen Haus- und Objektverwaltung zu beauftragen. Die GEWOFAG ist berechtigt, im Rahmen ihres Unternehmens die anstehenden Tätigkeiten zu organisieren.

### **5.2 Förderkonditionen Grundstück**

Die Stiftung darf durch den geförderten Wohnungsbau keinen Nachteil erfahren und erhält deshalb den Erbbauzins aus dem vollen Verkehrswert. Die GEWOFAG erzielt demgegenüber jedoch nicht die volle Marktmiete, sondern nur die vergünstigte Miete im Teilprogramm B. Dieser Umstand macht es erforderlich, dass die Landeshauptstadt München das sich hieraus ergebende Defizit ausgleicht, um die laufende Wirtschaftlichkeit des Projekts für die GEWOFAG sicherzustellen.

Es wurden hierfür folgende Förderoptionen geprüft:

#### **5.2.1 Aufwendungszuschuss**

Der Aufwendungszuschuss berechnet sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Erbbauzins aus dem Verkehrswert ohne Bindungen und dem Erbbauzins aus dem Verkehrswert mit sozialer Bindung auf der Basis von 150 €/m<sup>2</sup> GF. Das Grundstück wird von der Stiftung erschließungsbeitragsfrei zur Verfügung gestellt. Erschließungsbeiträge fließen daher nicht in die Berechnung mit ein.

##### **5.2.1.1 Aufwendungszuschuss jährlich**

Eine Möglichkeit ist, den jährlichen Aufwendungszuschuss für die Laufzeit des Erbbaurechts von 70 Jahren in den Haushalt einzustellen. Damit ist die haushaltsrechtliche Voraussetzung geschaffen, dass unabhängig von den Dotierungen der wohnungspolitischen Programme „Wohnen in München“ ein Zuschuss an die GEWOFAG als Erbbaurechtsnehmerin und Vermieterin ergehen kann, der die dauerhafte Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sicherstellt.

Da der Erbbauzins indexiert ist, müsste auch der Zuschuss bei Änderungen des Erbbauzinses neu berechnet und angepasst werden, um die laufende Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Dies ist bei der in den Haushalt einzustellenden Summe zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die Mieten indexiert.

Nachteil dieser Variante ist der relativ hohe Verwaltungsaufwand, da über die gesamte Erbbauzeit von mind. 70 Jahren schriftliche Vereinbarungen mit der Zuschussnehmerin hierzu getroffen werden müssen, der Aufwendungszuschuss jährlich zum Haushalt angemeldet und ausgezahlt werden muss, sowie alle drei bis fünf Jahre der Zuschuss ebenso wie der Erbbauzins an die allgemeine Preisentwicklung angepasst werden muss. Darüber hinaus muss in diesem Zusammenhang überprüft werden, ob der Zuschuss in der Höhe noch richtig bemessen ist, damit die laufenden Erträge den laufenden Aufwendungen entsprechen. Es soll weder eine zu hohe, noch eine zu geringe Förderung stattfinden, sondern die dauerhafte Wirtschaftlichkeit ist sicherzustellen. Ein weiterer Nachteil neben dem hohen Verwaltungsaufwand bei dieser Variante ist, dass es externe Investorinnen und Investoren abschrecken könnte, wenn sie für die dauerhafte Wirtschaftlichkeit über 70 Jahre darauf angewiesen sind, jährlich einen Zuschuss von der Landeshauptstadt München abzuholen.

#### **5.2.1.2 Aufwendungszuschuss als Barwert**

Eine weitere Möglichkeit wäre, den Aufwendungszuschuss kapitalisiert als Einmalbetrag (Barwert) aus der Pauschale des Teilprogramms B als Verlustausgleich an die GEWOFAG auszureichen.

Diese Variante wäre insbesondere dann vorteilhaft, wenn auch der Erbbauzins als kapitalisierter Einmalbetrag berechnet und an die Stiftung beglichen würde. Denn dann würde der Erbbauzins die laufende Wirtschaftlichkeit nicht mehr belasten.

Andernfalls, also bei einer laufenden Bezahlung des Erbbauzinses als monatlichem oder jährlichem Betrag müsste die GEWOFAG den kapitalisierten Zuschussbetrag anlegen, um mit den hieraus erzielten Kapitalerträgen das laufende Defizit in der Wirtschaftlichkeit auszugleichen. Dies ist bei dem momentan historisch niedrigen Zinsniveau problematisch. Was die Wirtschaftlichkeit in diesem Fall ebenfalls belasten würde, ist der Umstand, dass die GEWOFAG auf die Kapitalerträge grundsätzlich auch Kapitalertragsteuer abführen müsste.

Die Schwierigkeit bei dieser Variante ist, den richtigen Barwert zu ermitteln, da der Abzinsungssatz unklar ist. Bei Verwendung des kalkulatorischen Zinssatzes der Stadt (aktuell 3,85 %) ergäbe sich ein niedriger Barwert aufgrund der langen Laufzeit, der für die Sicherung der dauerhaften Wirtschaftlichkeit nicht ausreichend wäre; denn am Markt kann bei langfristigen, sicheren Finanzanlagen wie z. B. Bundesanleihen derzeit bei weitem keine Rendite von 3,85 % erzielt werden.

Der große Vorteil dieser Variante ist, dass kein größerer zusätzlicher Verwaltungsaufwand entsteht, da eine laufende Bezuschussung hier grundsätzlich nicht

erforderlich ist, sondern die Finanzierung über eine Einmalzahlung gesichert wird. Für die Stiftung ist es allerdings wichtig, dass der Erbbauzins jährlich, unabhängig von der Entwicklung auf dem Kapitalmarkt fließt und damit zu einer sicheren langfristigen Einnahmequelle der Stiftung führt. Gerade angesichts des derzeitigen Zinsniveaus ist dies eine wichtige Einnahmeart für die Stiftung. Darüber hinaus müsste die Stiftung in einem sehr komplizierten Verfahren aus steuerrechtlichen Gründen die Einmalzahlung für die Dauer des Erbbaurechts gesondert ausweisen, um den zurechenbaren jährlichen Betrag kontinuierlich für den Stiftungszweck zu verwenden und so die Steuerbegünstigung für die Stiftung zu erhalten.

Aus vorgenannten Gründen soll die Variante Aufwendungszuschuss als Barwert für die Denninger Str. 179 und ggf. weitere städtische Stiftungsanwesen keine Anwendung finden.

### **5.2.2 Untererbbaurecht**

Bei dieser Variante schließt die Landeshauptstadt München/Kommunalreferat direkt mit der Stiftung einen Erbbaurechtsvertrag zum Verkehrswert. Anschließend schließt das Kommunalreferat mit der GEWOFAG einen Untererbbaurechtsvertrag zum Verkehrswert mit sozialer Bindung (aktuell 150 €/m<sup>2</sup> GF), der über die soziale Miete im Teilprogramm B finanziert werden kann. Das heißt die Landeshauptstadt München trägt direkt das Defizit, welches dann aus dem Budget des Kommunalen Wohnungsbauprogramms finanziert wird (siehe Konzeptskizze in der **Anlage 4**). Der Verwaltungsaufwand für den Untererbbaurechtsvertrag könnte wesentlich reduziert werden, indem der Untererbbauzins von der GEWOFAG als kapitalisierter Einmalbetrag an das Kommunalreferat beglichen wird, unter anderem deshalb, weil keine jährlichen Erbbauzinsanpassungen zu prüfen sind und weil erhebliche rechtliche Probleme mit der Rangstelle der Erbbauzinsreallast im Verhältnis zu Grundpfandrechten für die Finanzierungsgläubiger entfallen.

Ein Vorteil bei dieser Variante ist, dass keine separate Zuschussbewirtschaftung erforderlich ist, da die Landeshauptstadt München das Defizit direkt trägt. Ein weiterer Vorteil dieser Variante ist insbesondere im Hinblick auf zukünftige externe Investorinnen und Investoren, dass die Landeshauptstadt München als Vertragspartnerin eine bessere Rechtsposition hat, als wenn sie nur Aufwendungszuschüsse gewährt. Der Hauptvorteil dieser Variante ist, dass das Untererbbaumodell sicherlich Investorinnen und Investoren und Grundstückseigentümer wie Kirchen, Brauereien und andere Stiftungen am meisten ansprechen würde, da sie hier mit der Landeshauptstadt München eine sichere und solvente Vertragspartnerin haben, die ihnen den vollen Erbbauzins aus dem Verkehrswert bietet und das Modell ohne komplizierte gesondert laufende Zuschussbewirtschaftung dauerhaft funktioniert.

Ein Nachteil ist, dass zweimal Grunderwerbssteuer anfällt, einmal für den



Erbbaurechtsvertrag und einmal für den Untererbbaurechtsvertrag. Dies ist allerdings auch beim Ankauf von Wohnbaugrundstücken durch das Kommunalreferat für den Wohnungsbau und anschließender Übertragung auf die städtischen Wohnbaugesellschaften der Fall. Tendenziell ist die Grunderwerbsteuer für Erbbauverträge auch deutlich günstiger als für Kaufverträge. Der Nachteil wird auch dadurch relativiert, dass die Landeshauptstadt München einen erheblichen Anteil von 8/21 (rund 38 %) von der Grunderwerbsteuer erhält. Es sind sowohl für den Erbbaurechtsvertrag als auch für den Untererbbaurechtsvertrag voraussichtlich jeweils 13.300 € Grunderwerbssteuer von der Stadt zu tragen. Der Grunderwerbsteuernachteil bei der Untererbbaubauvariante würde für die Denninger Str. 179 somit einmalig ca. 13.300 € betragen. Teilt man die 13.300 € durch die Laufzeit des Erbbaurechts von 70 Jahren, so wären dies 190 € pro Jahr. Diesem Nachteil stehen nicht unerhebliche eingesparte Personalkosten für die Zuschussbewirtschaftung über die Laufzeit von 70 Jahren gegenüber, die derzeit noch nicht beziffert werden können, da es sich um ein Pilotprojekt handelt und noch nicht absehbar ist, wie hoch der Arbeitsaufwand sein würde und wie viele Projekte nachfolgen werden.

Die im Teilprogramm B erforderlichen Sicherungen der Belegungsbindung können nach Prüfung der Rechtsabteilung des Kommunalreferats im Erbbaurecht ausreichend abgesichert werden.

Die konkreten Konditionen des Untererbbaurechtsvertrags mit der GEWOFAG für die Denninger Str. 179 sind für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung im Kommunalausschuss voraussichtlich am 16.07.2015 vorgesehen. Die finanztechnische Abwicklung des kapitalisierten Untererbbauzinses wird ebenfalls in der Beschlussvorlage des Kommunalausschusses am 16.07.2015 dargestellt.

### **5.2.3 Kapitaleinlage bei städtischen Wohnbaugesellschaften**

Angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Darstellbarkeit, insbesondere bei kleinen Bauvorhaben wie der Denninger Str. 179, in Verbindung mit der günstigen sozialen Miete im Teilprogramm B, würde sich die Variante anbieten, der GEWOFAG den kapitalisierten Untererbbauzins wieder als Kapitaleinlage zurück zu übertragen. So müsste die GEWOFAG keinen Untererbbauzins bezahlen, was die dauerhafte Wirtschaftlichkeit des Vorhabens für die GEWOFAG ermöglichen würde. Allgemein würde das Einbringen von Kapital und Grundstücken, als Einlage in städtische Wohnbaugesellschaften, deren Finanzlage stärken und die hieraus frei werdenden Mittel könnten für den Wohnungsbau eingesetzt werden. Die bei der Kapitalisierung des Erbbauzinses dargestellten Vorteile greifen auch hier. Der Grunderwerbsteuernachteil von ca. 13.300 € fällt auch hier an, wird aber durch eingesparte Personalkosten relativiert (siehe hierzu die Ausführungen unter Ziffer 5.2.2 und in Anlage 4).

#### 5.2.4 Fazit und Empfehlung

Nach stadtinterner Abstimmung zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat wird **die Untererbbaubauvariante mit Kapitaleinlage gemäß Ziffer 5.2.3 in diesem Fall als die wirtschaftlichste und am besten umsetzbare Variante** für die Landeshauptstadt München bewertet. Das wirtschaftliche Ziel der Landeshauptstadt München ist, neue Grundstücke zu akquirieren und hierauf bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen, um so das Notunterbringungssystem für Wohnungslose zu entlasten und hohe Kosten für zusätzliche Bettplätze zu vermeiden.

Das Hauptargument, welches für die Untererbbaubauvariante spricht, ist nach Ansicht der vorgenannten Referate, dass diese das größte Potential bietet, neue Erbbaugrundstücke von privaten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern (wie andere Stiftungen, Kirchen, Brauereien) für das Kommunale Wohnungsbauprogramm akquirieren zu können. Die privaten Erbbaugeberinnen und -geber haben keinen Nachteil bei einer Vergabe ihres Grundstücks an die Landeshauptstadt München, da sie den vollen Erbbauzins auf der Basis des Verkehrswerts erhalten und eine solvente und verlässliche Geschäftspartnerin mit der Landeshauptstadt München bekommen. Die städtischen oder privaten Wohnbaugesellschaften, die das Grundstück dann im Kommunalen Wohnungsbauprogramm bebauen, erleiden kein Defizit aus den sozialen Mieten in der laufenden Wirtschaftlichkeit, da sie das Untererbbaurecht am Grundstück zum Verkehrswert mit sozialer Bindung erhalten. Das Defizit bleibt direkt bei der Landeshauptstadt München, welche hierfür das Direktbelegungsrecht an den Wohnungen erhält.

Bei städtischen Wohnbaugesellschaften bietet es sich insbesondere bei kleinen Bauvorhaben wie der Denninger Str. 179 an, den bezahlten kapitalisierten Untererbbauzins der städtischen Wohnbaugesellschaft als Kapitalerhöhung wieder zurück zu übertragen.

Allein diese Variante ermöglicht es der GEWOFAG im konkreten Projekt Denninger Str. 179, aufgrund des geringen Bauvolumens auch eine auskömmliche Mindesteigenkapitalrendite von ca. 2 % zu erzielen.

Die Alternative der laufenden Berechnung und Auszahlung eines jährlichen Aufwendungszuschusses, um das Defizit aus der Wirtschaftlichkeit über die gesamte Erbbaureisezeit von 70 Jahren auszugleichen, würde zum einen, abhängig von der Anzahl der akquirierten Grundstücke, nicht nur unerhebliche Personalkapazitäten im Referat für Stadtplanung und Bauordnung oder im Sozialreferat binden, die dort aktuell nicht zur Verfügung stehen und deshalb erst geschaffen werden müssten. Zum anderen würde es auch externe Investorinnen und Investoren abschrecken, wenn diese auf den

regelmäßigen Erhalt eines Zuschusses angewiesen sind, damit eine laufende Wirtschaftlichkeit des Immobilienprojekts ermöglicht wird.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat und das Sozialreferat grundsätzlich die Variante Untererbbaurecht für Privatgrundstücke weiterzuverfolgen, da sie die praktikabelste und am Markt erfolgversprechende Variante ist.

Diese Variante entspricht auch der geltenden Beschlusslage aus Wohnen in München V (Beschluss der Vollversammlung vom 01.02.2012). Mit diesem Beschluss hat der Stadtrat in Ziffer 11 des Antrags angesichts der Flächenengpässe einen aktiven Flächenankauf für den geförderten Wohnungsbau durch die Landeshauptstadt München beschlossen, um die Zielzahlen zu erreichen. Da es auch immer schwieriger wird, Grundstücke im Eigentum auf dem Münchner Immobilienmarkt zu erwerben, sollte auf alle Fälle auch das nicht unerhebliche Potential an Erbbaugrundstücken von kirchlichen Einrichtungen, Stiftungen oder anderen Akteurinnen und Akteuren, die sich nicht vom Eigentum an ihren Grundstücken trennen wollen, für den geförderten Wohnungsbau genützt werden.

Inwieweit für dieses Akquisemodell sowie dessen Weiterentwicklung ggf. für private Investoren, ein zusätzlicher Personal- und Ressourcenbedarf im Kommunalreferat entsteht, wird anhand der Erfahrungen mit der Denninger Str. 179 geprüft und hängt auch von kommenden Fallzahlen ab. Sobald entsprechende Erkenntnisse dazu vorliegen, wird das Kommunalreferat den Stadtrat mit der Schaffung zusätzlicher Planstellen befassen.

### **5.3 Investitionskostenzuschuss:**

Gemäß Beschluss zur Übertragung des städtischen Wohnungsbestandes, erhält die GEWOFAG für eine dauerhafte Bindung des Grundstückes einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 500 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. nichtöffentlichen Beschluss „Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes“ vom 27.07.2011). Die Bindung ist hier nicht dauerhaft unbefristet, aber bis zum Ablauf des Erbbaurechts möglich. Da die Laufzeit des Erbbaurechts von mind. 70 Jahren die übliche Lebensdauer des Gebäudes abdeckt, ist es in diesem Fall auch sachgerecht einen Investitionskostenzuschuss zu leisten. Andernfalls wäre die Baumaßnahme für die GEWOFAG auch nicht wirtschaftlich vertretbar.

Die Mittel sind analog dem ehemaligen Eigenkapitalersatzdarlehen im Rahmen von Wohnen in München V im Investitionsprogramm des Referats für Stadtplanung und Bauordnung berücksichtigt (siehe Beschluss WIM V). Sie werden entsprechend der Wohnbaufördermittel, nach Erfüllung der Voraussetzungen für die erste Wohnbaufördermittelrate (Fertigstellung Kellerdecke), in einer Summe an die Bauträgerin

bzw. den Bauträger ausgereicht.

#### **5.4 Miete im Teilprogramm B Erbbaumodell**

Um die dauerhafte Wirtschaftlichkeit im Erbbaumodell für die Bauträgerin bzw. den Bauträger (hier GEWOFAG) sicherzustellen, bedarf es auch einer moderaten Mietanpassung von bisher monatlich 5,65 €/m<sup>2</sup> auf etwa 6,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche analog dem Belegrechtskaufprogramm (Teilprogramm BR) des Sozialreferats. Hier beträgt die Miete zwischen 6,50 und 7,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Gründe der Gleichbehandlung sprechen ebenfalls grundsätzlich dafür, dass die Neubaumieten nicht unter den Mieten im Bestandsprogramm BR liegen sollten.

#### **6. Europäisches Beihilferecht**

Bei den zu gewährenden Wohnbaufördergeldern handelt es sich um Fördermittel nach Art. 1 Satz 3 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG). Die zu gewährenden Förderleistungen entsprechen den Regelungen des Beschlusses der EU-Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen, in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) betraut sind (Nr. K2011/9380 endgültig).

Die gewährten Finanzmittel sind als Ausgleich erforderlich, um die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für ehemals Wohnungslose zu ermöglichen und das hieraus entstehende Defizit bei den Wohnungsbaugesellschaften (hier GEWOFAG) auszugleichen. Ohne die städtischen Fördermittel könnte diese spezielle Dienstleistungsaufgabe von Unternehmen, die im eigenen gewerblichen Interesse handeln, nicht erbracht werden.

Die zu leistenden Fördermittel wirken nicht wettbewerbsverzerrend, da hiermit weder eine unabhängig von der DAWI-Erbringung festzustellende defizitäre Unternehmensführung kompensiert, noch die tatsächlich erbrachte DAWI (Schaffung von bezahlbarem Wohnraum) überkompensiert wird.

#### **7. Anhörung der Bezirksausschüsse**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 06.10.2005 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 06808) wurde den Bezirksausschüssen ein Informations- bzw. Unterrichtsrecht bei Projekten im Teilprogramm B eingeräumt (Anlage 1 der BA-Satzung, Sozialreferat, Punkt 15). Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks erhielt deshalb vorab einen Abdruck

dieser Vorlage zur Information.

## **8. Abstimmungen**

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass für die Nr. 3 und die Nr. 7 des Antrags soweit es den Auftrag für die Bestellung des Erbbaurechts von der Stiftung an die Landeshauptstadt München betrifft, der Sozialausschuss bzw. die Vollversammlung als Organ der Stiftung beschließen. Dabei sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung zu vertreten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei, den Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Ein noch festzulegender Unternehmensteil des Konzerns GEWOFAG wird als Bauträgerin für ein Bauvorhaben mit ca. 6 Wohnungen (ca. 530 m<sup>2</sup> GF) in das Kommunale Wohnungsbauprogramm Teilprogramm B auf dem stiftungseigenen Grundstück Denninger Str. 179 (Flst. 548/26, Gemarkung Berg am Laim) aufgenommen. Das Bauvorhaben wird entsprechend der Maßgaben des Programms durch die Landeshauptstadt München gefördert.
2. Das im Eigentum der rechtsfähigen Dr. Ferdinand Maria und Erna Dick-Wohltätigkeitsstiftung stehende Grundstück, Flst. 548/26 Gemarkung Berg am Laim (Denninger Str. 179) wird von der Landeshauptstadt München im Erbbaurecht zum vom Bewertungsamt festgelegten Erbbauzins auf Basis des vollen Verkehrswerts, auf die Dauer von 70 Jahren übernommen. Anschließend schließt die Landeshauptstadt München einen Untererbbbaurechtsvertrag mit der selben Laufzeit mit der GEWOFAG zum vom Bewertungsamt festgelegten Erbbauzins unter Berücksichtigung der sozialen Bindung.
3. Der Beschluss des Sozialausschusses vom 06.12.2012 wird hinsichtlich der Nummer 1 insoweit abgeändert, als der Erbbaurechtsvertrag nun zwischen der rechtsfähigen Dr. Ferdinand und Erna Dick-Wohltätigkeitsstiftung und der Landeshauptstadt München abgeschlossen wird und außerdem die Laufzeit des Erbbaurechts auf die

Dauer der Laufzeit der Wohnbauförderprogramme aus Wohnen in München V von 70 Jahren abgeschlossen wird.

4. Die GEWOFAG erhält eine Kapitaleinlage in Höhe des kapitalisierten Untererbbauzinses, um die dauerhafte Wirtschaftlichkeit des Projektes sicherzustellen. Die finanztechnische Abwicklung des kapitalisierten Untererbbauzinses wird in der Beschlussvorlage des Kommunalausschusses, voraussichtlich am 16.07.2015, dargestellt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine entsprechende Kapitaleinlage in die GEWOFAG einzubringen.
5. Die benötigten Mittel für den Investitionskostenzuschuss i. H. v. 500 €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche für das Bauvorhaben werden auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bereitgestellt.
6. Den grundsätzlichen Förderkonditionen für die Teilprogramme B, C und SBW im Erbbaumodell gemäß **Anlage 1** wird zugestimmt.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit der rechtsfähigen Dr. Ferdinand Maria und Erna Dick-Wohltätigkeitstiftung unter Berücksichtigung der unter Nr. 4 des Vortrags aufgeführten wesentlichen Vertragseckpunkte einen Erbbaurechtsvertrag und anschließend einen Untererbbbaurechtsvertrag mit der GEWOFAG zu schließen. Das Kommunalreferat wird des Weiteren beauftragt, die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch sowie die Belegungsbindung für das Kommunale Wohnungsbauprogramm, Teilprogramm B, für 70 Jahre im Erbbaurechtsgrundbuch zu beantragen und zu bewilligen sowie die laufende Betreuung der Erbbaurechtsverträge zu übernehmen.
8. Ein zusätzlicher Personal- und Ressourcenbedarf für die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Erbbaumodells, wird anhand der Erfahrungen mit der Denninger Str. 179 und ggf. weiteren Pilotprojekten geprüft. Sollte ein zusätzlicher Ressourcenbedarf entstehen, so wird dieser im Rahmen von Wohnen in München VI konkretisiert und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**  
z.K.

### **V. Wv. Sozialreferat S-III-SW1**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **an das Sozialreferat S-R-3**  
**An das Sozialreferat, S-Z-SP/RSP**  
**An das Sozialreferat, S-III-LG/H**  
**An das Sozialreferat, S-III-LG/FP/KLR**

**An das Sozialreferat, S-III-MI**  
**An das Sozialreferat S-III-MF**  
**An das Sozialreferat, S-III-U**  
**An das Sozialreferat, S-III-S**  
**An das Sozialreferat, S-Z-F**  
**An das Sozialreferat, S-Z-F/H-PV**  
**An das Kommunalreferat, IS-KD-GV-Wo**  
**An das Kommunalreferat, IS-KD-GV-O**  
**An das Kommunalreferat, IS-ZA**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/42**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, SG3**  
**An den Vorsitzenden der Arbeitsgruppe Wohnungslosigkeit, Hrn. Stadtrat Müller**  
**An die Geschäftsführung des Kuratoriums der Arbeitsgemeinschaft**  
**Wohnungslosenhilfe, Hrn. Duschinger**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen und -sprecher des**  
**Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen**  
z. K.

Am

I.A.