

Telefon: 233 – 24108 / 22185 / 28393
Telefax: 233 – 26683 / 28078

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung I/23
Wohnungsbauförderung III/1

Telefon: 0 233-40400 / 48301
Telefax: 0 233-40500 / 48761

Sozialreferat

Amt für Wohnen und Migration
Sozialplanung

Telefon: 233 - 23237
Telefax: 233 – 21238

Kommunalreferat

Telefon: 233 - 47701
Telefax: 233 - 47705

Referat für Klima- und Umweltschutz

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028

Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022 – 2026; Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705

Anlagen:

1. Synopse WiM V – WiM VII
2. Beschlüsse seit WiM VI
3. Evaluierungsbericht WiM VI
4. Förderung EOF – Änderungen und Vergleich mit WiM VI
5. Förderung München Modell – Änderungen und Vergleich mit WiM VI
6. Übersicht der Fördermöglichkeiten für klimaeffiziente Gebäude
7. Klimaschutzprüfung WiM VII
8. Nachlaufkosten Mietzuschüsse fürs Belegrechtsprogramm
9. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats vom 11.10.2022
10. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 27.10.2022

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Sozialausschuss, dem Kommunalausschuss und dem Ausschuss für Klima- und Umweltschutz vom 09.11.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentinnen

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, dem Sozialausschuss, dem Kommunalausschuss und dem Ausschuss für Klima- und Umweltschutz.

1. **Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“ - Herausforderungen zur Wohnungsversorgung in München begegnen**

Die Lebensqualität in München ist für die Münchner*innen in hohem Maß abhängig von der persönlichen Wohnsituation bzw. Wohnraumversorgung und deshalb eine der zentralen Aufgaben für die Stadtentwicklung von München. Es besteht eine große, gemeinsame (Art. 106 Absatz 2 Bayerische Verfassung) Verantwortung von Seiten des Staates und der Kommune, ausreichend bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum bereit zustellen, der für die breite Mehrheit der Gesellschaft verfügbar ist und auch den Bedürfnissen künftiger Generationen gerecht wird.

Die vielfältige Attraktivität Münchens und der hiermit verbundene Zuzug nach München tragen dazu bei, dass Wohnraum knapp und teuer bleibt. Auch die Veränderungen durch die Corona-Pandemie (Kurzarbeit, Versorgungsschwierigkeiten in vielen Bereichen, u.a. der Bauwirtschaft, Home-Office u.a.) haben daran nichts geändert. Es ist nach der kurzen Stagnation wieder von einem Bevölkerungswachstum auszugehen. Noch mitten in der Corona-Pandemie kam mit dem Krieg in der Ukraine eine weitere Herausforderung hinzu, die einen zusätzlichen Versorgungsbedarf sowohl für eine temporäre Unterbringung als auch für dauerhaften Wohnraum ausgelöst hat. Zum Stand Ende Juni 2022 waren rund 15.100 geflüchtete Menschen in München gemeldet. Mit dem Rechtskreiswechsel zum 01.06.2022 können die Ukrainer*innen auch einen Antrag auf eine geförderte Wohnung im Amt für Wohnen und Migration stellen.

Die Inflation in Deutschland befindet sich seit Mitte 2021 auf Rekordniveau und hat auch in Folge des Ukrainekrieges eine weitere Steigerung erfahren. Dies hat zu einer erheblichen Belastung der Haushalte in München geführt. Neben der Energiekrise kommen Materialmangel, Kostensteigerungen, steigende Finanzierungskosten und Projektverzögerungen in der Bauwirtschaft hinzu. Diese Veränderungen bedeuten, dass die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in München und seinem Umland auch in den nächsten Jahren vor einer Vielzahl von Herausforderungen steht.

Was ist das Wohnungspolitische Handlungsprogramm Wohnen in München?

Der zentrale Ansatz der Landeshauptstadt München, um den Herausforderungen im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt begegnen zu können, ist das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Seit mehr als 30 Jahren leistet es einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München und schafft die Voraussetzung für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum. Dazu zählen insbesondere die (Förder-)Programme des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus (EOF; München Modell, KMB und PMB), die konti-

nuierlich weiterentwickelt und vereinfacht wurden, um die Eingriffsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München am Wohnungsmarkt zu verbessern.

Einen zusammenfassenden Überblick über das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM) und den aktuellen Kontext, in dem die Umsetzung, Fortschreibung und Weiterentwicklung der Münchener Wohnungspolitik erfolgt, ist in Abbildung 1 dargestellt. Zudem dient der rechte Streifen der Abbildung als eine Art Lesehilfe für den vorliegenden Beschluss. Hier wird angezeigt, unter welchen Kapiteln die rahmengebenden Einflussfaktoren sowie inhaltlichen Bausteine vertiefend behandelt werden.

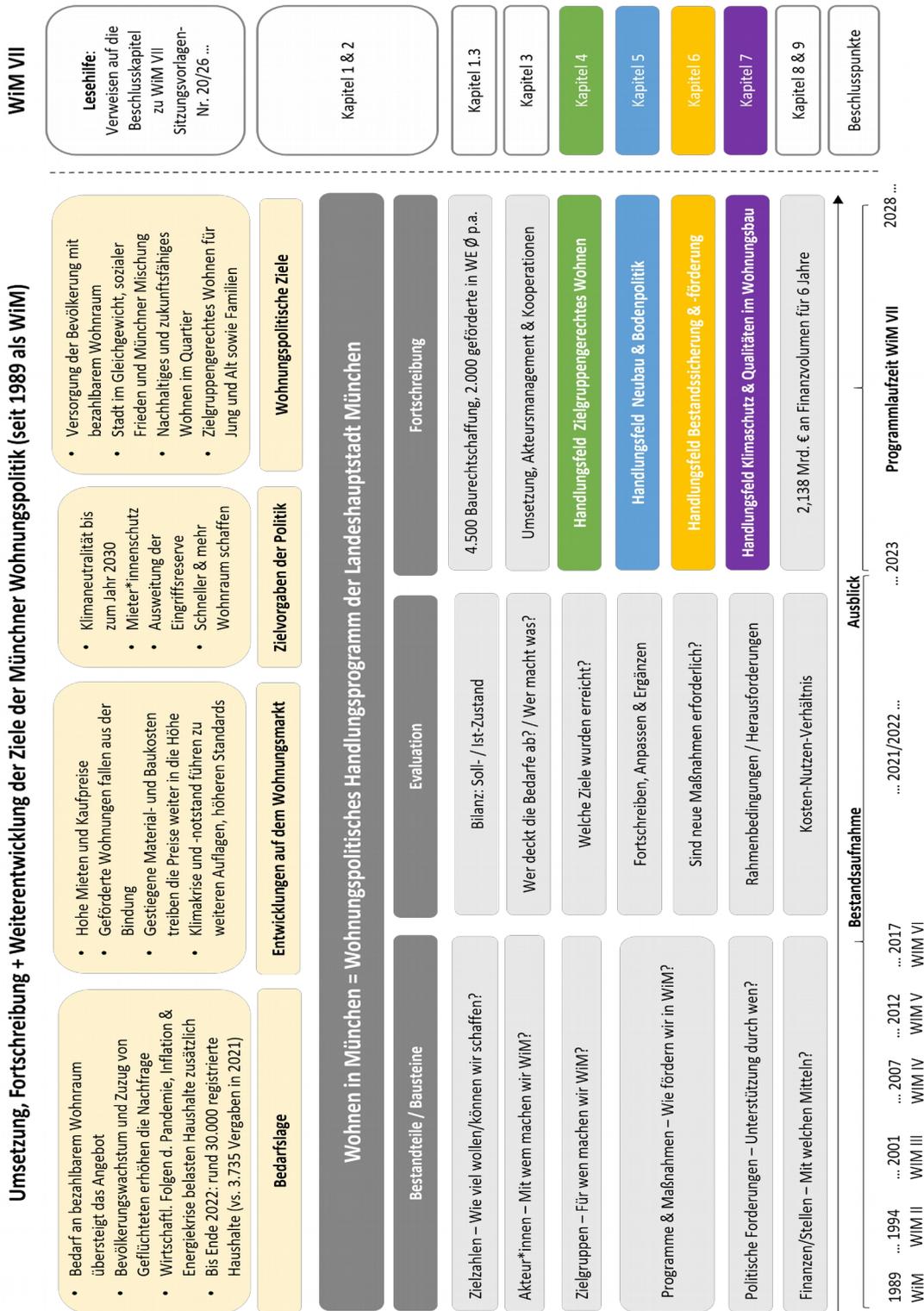


Abbildung 1: Was ist Wohnen in München? (inkl. Lesehilfe zum Beschluss)

Für wen und mit wem machen wir Wohnen in München?

Die Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist eine Grundvoraussetzung für die soziale Teilhabe an der Stadtgesellschaft. Eine besondere Unterstützung bei der Wohnraumversorgung müssen Haushalte mit geringem Einkommen, Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, Wohnungslose (für den Bereich der Unterbringung vgl. „Gesamtplan Wohnen“) und sonstige hilfebedürftige Personen, Auszubildende (die Finanzierung erfolgt hier über das Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“) und Studierende (Student*innen sind nicht nicht grundsätzlich sozialwohnungsberechtigt. Der Wohnbedarf von Studierenden liegt grundsätzlich in der Zuständigkeit des Freistaats Bayern und der Hochschulen und wird mit eigenen staatlichen Förderprogrammen bedient. Die Landeshauptstadt München wird hier nur unterstützend tätig.), Personen in Mangelberufen sowie städtische Bedienstete erhalten. Diese können sich am freien Markt oft nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen. Dabei sollen die Zielgruppen in allen Stadtteilen und neuen Planungsgebieten Münchens Wohnraum finden können („Münchner Mischung“), um eine Segregation auch zukünftig zu vermeiden. Weiterer Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 1.2.

Für die Errichtung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums ist eine enge Kooperation mit städtischen und privaten Akteur*innen seit Jahren fester Bestandteil der Münchner Wohnungspolitik. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt wird es richtungsweisend sein, diese Zusammenarbeit in Zukunft noch weiter zu intensivieren. Weiterer Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 3.3.

Was soll in Wohnen in München VII gemacht werden? - 4 Handlungsfelder

Um zukunftsfähiges und nachhaltiges Wohnen gewährleisten zu können, müssen Programme und Maßnahmen in folgenden vier Handlungsfeldern umgesetzt werden.

1. „Zielgruppengerechtes Wohnen“,
2. „Bodenpolitik und Neubau“,
3. „Bestand(ssicherung) und Nachverdichtung“,
4. „Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau“

Der Neubau von (bezahlbaren) Wohnungen ist dabei auch zukünftig ein wesentlicher Bestandteil. Aufgrund der Knappheit der vorhandenen Flächenreserven für die Ausweisung neuen Baurechts sind allerdings künftig noch mehr Lösungen im Wohnungsbestand erforderlich. Dabei sollen für die Nutzer*innen hohe Qualitäten sowohl in als auch um die Wohnung entstehen. Weiterer Ausführungen bzw. eine zusammenfassende Darstellung zu den Schwerpunkten der Handlungsfelder finden sich in Kapitel 2.

Wie können die wohnungspolitischen Ziele durch WiM VII erreicht werden?

Die Landeshauptstadt München unterstützt über die Finanzierung der Handlungsfelder Aktivitäten zur Schaffung (Wohnungsbauprogramme) und Sicherung bezahlbaren Wohnraums für die Zielgruppen der Münchner Wohnungspolitik. Die Bedürftigkeit orientiert sich dabei in erster Linie an dem Haushaltseinkommen, wobei die Versorgung der unteren Einkommensgruppen ein Schwerpunkt ist, aber auch Bezieher*innen mittlerer Einkommen (München Modell) und Haushalte von Personen mit etwas höherem Einkommen, die für die Daseinsvorsorge wichtig sind und auch ältere und jüngere Personen zählen zu den Zielgruppen. Durch Beratung werden sowohl

Akteur*innen als auch Nutzer*innen über die möglichen Angebote und Leistungen der Landeshauptstadt München informiert. Weitere Ausführungen hierzu finden sich in den Handlungsfeldkapiteln 4, 5, 6 und 7.

Die Rahmenbedingungen für das Wohnungspolitische Handlungsprogramm unterliegen einer permanenten Veränderung, um den verschiedenen Zielgruppen angemessenen Wohnraum zu Verfügung zu stellen. Daher muss auch das Handlungsprogramm darauf flexibel reagieren können. Dies wird z.B. bei den Zielzahlen und bei der Neuausrichtung der Neubauförderung in der EOF und im München Modell deutlich. Dieser stetige Veränderungsprozess soll deutlicher als bisher als ein wesentlicher Teil des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms berücksichtigt werden, um die notwendigen Veränderungen möglichst zeitnah zu einem integralen Bestandteil zu machen. Angestrebt ist insbesondere eine Bündelung der Veränderungen im jährlichen Erfahrungsbericht mit Beschlussvorschlägen. Weiterer Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel 3.

Welche Herausforderungen sind für eine bessere Umsetzung zu bewältigen?

Für eine bessere Umsetzung auf kommunaler Ebene in einigen Bereichen (bspw. Bodenpolitik, Mietpreisregeln, energetische Gebäudestandards) ist eine Unterstützung der Landes- und Bundesgesetzgeber*innen notwendig. Darüber hinaus ist eine finanzielle Ausstattung der Landeshauptstadt München durch den Bund und den Freistaat Bayern auch in der Zukunft zwingend erforderlich. Darauf wirkt die Landeshauptstadt München in ihren Gremien der kommunalen Verbände durch die jeweiligen Vertreter*innen hin.

Was wurde bisher durch Wohnen in München geschafft?

Die Erfolgsbilanz des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München (WiM)“ seit seiner Erstauflage im Jahr 1989 kann sich sehen lassen (Stand 31.12.2021):

- Es wurde neues Baurecht für rund 94.000 Wohnungen geschaffen,
- der Bau von knapp 250.000 Wohnungen wurde genehmigt
- und rund 210.000 Wohnungen wurden fertiggestellt, darunter mehr als 45.000 geförderte Wohnungen.
- Dazu wurden kommunale Finanzmittel in Höhe von rund 2,36 Milliarden Euro (ohne Grundstückswertverzicht) eingesetzt.

Eine ausführliche Bilanz zu den Zielzahlen und weiteren Zielen des laufenden Programms Wohnen in München VI ist in Anlage 3 (Evaluierungsbericht WiM VI) zusammengefasst.

1.1. Einordnung und Rahmenbedingungen

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“ wurde erstmals im Jahr 1989 vom Münchner Stadtrat beschlossen und seitdem kontinuierlich fortgeschrieben (vgl. Tabelle 1).

| Wohnen in München (WiM) | Programmlaufzeit | Dauer | Verlängerung |
|-------------------------|------------------|---------|--------------|
| WiM I | 1989 - 1993 | 5 Jahre | |
| WiM II | 1994 - 2000 | 7 Jahre | |
| WiM III | 2001 - 2006 | 5 Jahre | + 1 Jahr |
| WiM IV | 2007 - 2011 | 5 Jahre | |
| WiM V | 2012 - 2016 | 5 Jahre | |
| WiM VI | 2017 - 2022 | 5 Jahre | + 1 Jahr |
| WiM VII | 2023 - 2028 | 6 Jahre | |

Tabelle 1: Chronologie der Wohnungspolitischen Handlungsprogramme

Seit der ersten Fortschreibung Mitte der 1990er Jahre wurde das wohnungspolitische Handlungsprogramm immer wieder ertüchtigt, an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst und in den letzten Jahren insbesondere auf der Basis der bestehenden und sehr erfolgreichen Instrumente weiterentwickelt (vgl. auch Abbildung 1 und Anlage 1 – Synopse WiM V – WiM VII).

Mit der Fortschreibung zu WiM VII leistet das Programm auch einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der städtischen (Nachhaltigkeits-)Ziele (v.a. Perspektive München (PM), Sustainable Development Goals (SDGs)). Das Zusammenspiel wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Aspekte für die Erreichung hoher Qualitäten im Münchner Wohnungsbau sind in Abbildung 2 skizziert.

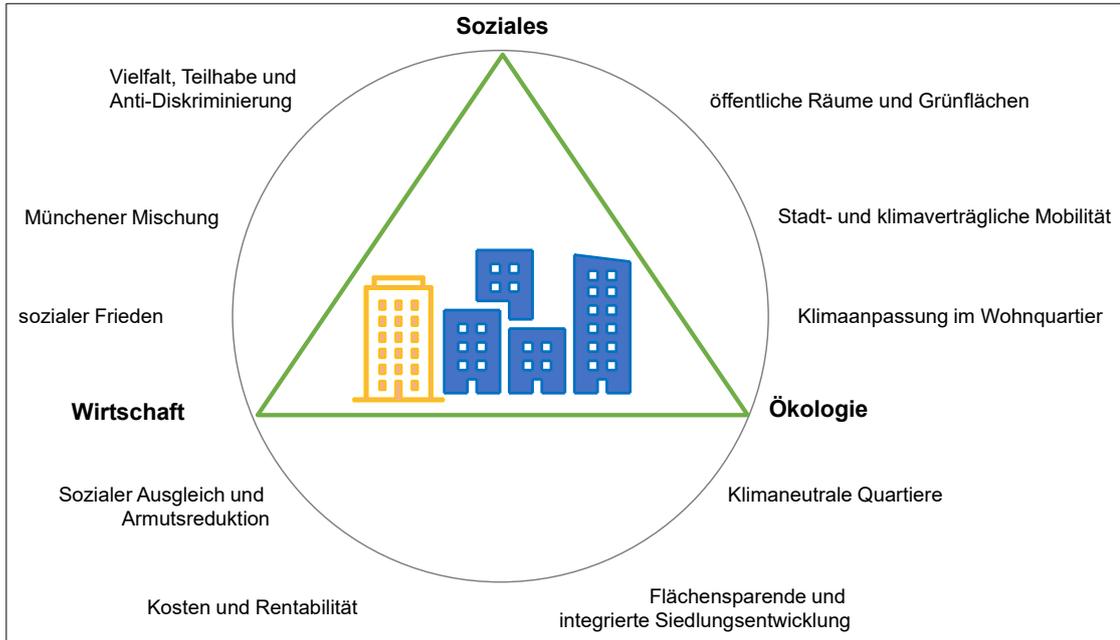


Abbildung 2: Nachhaltigkeitsdreieck - Qualitäten des Münchner Wohnungsbaus auf Basis der SDGs und der PM

1.2. Wohnungssituation und (zielgruppenspezifische) Bedarfe

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ soll möglichst viele der in Abbildung 3 aufgeführten Zielgruppen, die einer besonderen Unterstützung bedürfen, erreichen. Hinsichtlich der Gruppen der Wohnungslosen, der Azubis und der Studierenden wird auch hier nochmals auf die Sondersituation hinsichtlich Zuständigkeiten bzw. Finanzierung außerhalb von WiM VII verwiesen. Das Kriterium der Einkommensorientierung als Maßstab der Bedürftigkeit ist dennoch maßgeblich, da es für die Möglichkeit der Versorgung mit Wohnraum förderrechtlich prägend ist. Da viele Münchner Haushalte, die sich jenseits der Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus befinden, ebenfalls erhebliche Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum zu finden, muss im Sinne der Münchener Mischung auch diese Gruppe berücksichtigt werden. Zur Einkommensentwicklung der Haushalte vgl. Anlage 3 Evaluationsbericht WiM VI, Kapitel 3.2.1).

| Zielgruppen | | | | | | | |
|--|--|------------------|----------------|--------------------------------|--|---|--|
| Einkommensgruppen | Wohnungslose | Junge Erwachsene | Kleinhaushalte | Familien Haushalte mit Kindern | Ältere Menschen Menschen mit Pflegebedarf Menschen mit Behinderung | Städtische Bedienstete Berufe der Daseinsfürsorge Beschäftigte der freien Wohlfahrts- pflege | |
| Einkommensgruppen Stufe I bis III | Einkommensorientierte Förderung (EOF) | | | | | | |
| | Einkommensorientierte Förderung light (EOF light) | | | | | | |
| Einkommensgruppen München Modell | München Modell (MM) | | | | | | |
| | München Modell light (MM-light) | | | | | | |
| | München Modell light / Werkwohnungsbau (MM-light/ Werkwohnungsbau) | | | | | | |
| Einkommen oberhalb des München Modells | Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) | | | | | | |
| | Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) | | | | | | |

Abbildung 3: Programmkulisse nach Einkommen und Zielgruppen

Neben dem Einkommen als zentralem Kriterium für die Vergabe von geförderten Wohnungen wurde bereits in „Wohnen in München VI“ eine im Detail stärkere Zielgruppenorientierung der Münchner Wohnungsbauprogramme angestrebt. Diese wird auch mit „Wohnen in München VII“ fortgeführt.

Die in Abbildung 3 nach den Zielgruppen aufgeführten und in Kapitel 5 im Detail beschriebenen Programme sollen eine bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Ressourcen (Flächen, Finanzen und Personal) sicherstellen. Dieser Zielsetzung dient auch die in WiM VI begonnene und seither konsequent fortgesetzte Reduzierung und Vereinfachung der Förderprogramme.

Die im Folgenden näher definierten Zielgruppen stehen im Fokus von „Wohnen in München“, da sie tendenziell Schwierigkeiten haben, sich mit Wohnraum zu versorgen. Vor allem hinsichtlich der Wohnungsart und -größe haben die Zielgruppen unterschiedliche Bedürfnisse. So weisen z.B. Familien meist eine längere Wohndauer auf und benötigen größere Wohnungen. Demgegenüber ist die Wohndauer von Studierenden in der Regel kürzer und die benötigte Wohnfläche geringer. An den registrierten Haushalten stellten zum 31.12.2021 Familien bzw. Haushalte mit Kind(ern) mit 42 Prozent die größte Einzelzielgruppe dar. Mit 44 Prozent sind Einpersonenhaushalte die am häufigsten vertretene Haushaltsgröße unter den Registrierten. Diese teilen sich aber auf verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen auf. So sind hier insbesondere Auszubildende, Personen aus ehemals stationärer Unterbringung und junge Erwachsene auf dem Weg in dauerhaftes Wohnen vertreten. Zu Registrierungen und Vergaben für geförderte Wohnungen nach Haushaltstypen/-größen siehe Anlage 3 Evaluationsbericht WiM VI, Kapitel 3.2.2.

– **Familien (Haushalte mit Kindern)**

Die hohen Wohnkosten in München treffen Haushalte, in denen nicht alle Mitglieder zum Haushaltseinkommen beitragen können, besonders stark. Häufig fällt die Familiengründung auch mit dem Berufseinstieg zusammen oder ermöglicht nur die Ausübung von Teilzeitbeschäftigung mit entsprechend verringertem Einkommen. Deshalb bedarf es im Ballungsraum München besonderer Anstrengungen, um Familien bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum bereitzustellen zu können, der ihren Bedürfnissen gerecht wird. Damit wird einer Überalterung der Stadt entgegengewirkt und einer möglichst großen Vielfalt an Menschen das Wohnen und Leben in München ermöglicht. So ist auch in der Leitlinie 13 „Familie fördern“ der Perspektive München festgehalten, dass Familien ausreichenden finanzierbaren, attraktiven und familiengerechten Wohnraum in München erhalten.

– **Gering verdienende Kleinhaushalte**

Haushalte mit geringem Einkommen, darunter zählen v.a. junge Berufseinsteiger*innen, Arbeitnehmer*innen im Niedriglohnbereich, aber auch Alleinstehende und junge Paare, haben es auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt schwer, geeigneten Wohnraum zu finden, da das Angebot an kleinen, kompakten und zugleich kostengünstigen Wohnungen hinter der Nachfrage zurückbleibt.

– **Junge Erwachsene**

Für Auszubildende und Studierende ist es besonders schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden, da das Angebot vor allem im unteren und damit für sie relevanten Preissegment sehr knapp ist und die geforderten Sicherheiten (z.B. das Vorhandensein eines unbefristeten Arbeitsvertrages) für sie oftmals nur schwer zu erbringen sind. Sie sind nicht selten deckungsgleich mit den gering verdienenden Kleinhaushalten. Für den Ausbildungs- und Wirtschaftsstandort München ist es jedoch von großer Bedeutung, dass qualifizierte Nachwuchskräfte ausgebildet werden und die Stadt ein überregional attraktiver Ausbildungsstandort bleibt. Nur so kann dem immer wieder beklagten Fachkräftemangel entgegengewirkt werden. Auszubildende, Studierende und generell junge Erwachsene bilden auch gleichsam ein Gegengewicht zur Überalterung der Gesellschaft und stellen die potenzielle nächste Elterngeneration in der Stadt dar.

Hinweis: Da sich die Landeshauptstadt München auch ohne rechtliche Verpflichtung (die Wohnraumversorgung der Studierenden ist Aufgabe des Freistaates Bayern) ihrer Verantwortung im Hinblick auf den Wissenschafts- und Hochschulstandort München bewusst ist, ist ihr auch an einer Ausweitung des Wohnungsangebots für Studierende gelegen. Sie unterstützt den Freistaat Bayern bei dessen Projekten und hat auch auf städtischen Grundstücken z.B. am Frankfurter Ring oder in der Nordheide, studentische Wohnen ermöglicht.

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 auch hier die Zielgruppen. Darunter fallen insbesondere auch aus der Wohnungslosigkeit kommende junge Erwachsene ohne Schulabschluss oder Ausbildung, junge Erwachsene nach

mehnjähriger Betreuung in einer Einrichtung und junge Schutzsuchende, die nur noch geringfügig Unterstützung brauchen, sowie junge Schutzsuchende aus Gemeinschaftsunterkünften.

– **Städtische Dienstkräfte / Berufe der Daseinsfürsorge und Beschäftigte der freien Wohlfahrtspflege**

Der Wettbewerb um geeignete und qualifizierte Arbeitskräfte mit Arbeitgeber*innen in der freien Wirtschaft, aber auch unter den öffentlichen Arbeitgeber*innen, nimmt spürbar zu. Das hohe Mietniveau und die Wohnungssituation im Ballungsraum München stellen erschwerende Faktoren sowohl für die Personalgewinnung als auch für den Personalerhalt dar. Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum in München ist jedoch ein entscheidender Faktor, um als Arbeitgeber*in attraktiv zu sein. Besonders im Erziehungs- und Pflegedienst, der größtenteils von Trägern der Wohlfahrtspflege betrieben wird, ist dies dringend erforderlich.

– **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 wohnen zu bleiben, im Vordergrund. Die Suche nach Wohn- und Versorgungsangeboten mit der Möglichkeit einer aktiven Lebensgestaltung ist eine große Herausforderung. Der vorhandene Wohnungsbestand deckt die künftigen Bedürfnisse jedoch nicht ausreichend ab.

– **Wohnungslose**

Die Verschärfung der Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt bedingt eine zunehmende Problematik für wohnungslose Haushalte. Das Thema wird schwerpunktmäßig im Rahmen des Gesamtplans IV des Sozialreferats als eigenständiges Handlungskonzept umgesetzt, der aktuell fortgeschrieben wird. Mit Programmen wie den sogenannten „Flexi-Heimen“ gibt es bei der Zielgruppe aber auch Anknüpfungen an WiM.

Ausgehend von den Vormerkzahlen des Sozialreferats sind die Zielzahlen für den Neubau aus WiM VI insgesamt nicht ausreichend, um den Bedarf der Zielgruppen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms insgesamt zu decken (vgl. Kapitel 1.2 Zielzahlen). Besondere Bedarfe der Zielgruppen sind hierbei noch nicht differenziert.

Mit Stand Ende August 2022 sind aktuell 24.800 Haushalte registriert und weitere 9.463 Anträge noch unbearbeitet. Erfahrungen zeigen, dass ca. zwei Drittel der Antragseingänge auch tatsächlich registriert werden. Somit sind bis Ende des Jahres voraussichtlich fast 30.000 Haushalte zu versorgen. Gleichzeitig standen für alle Zielgruppen in 2021 nur 3.735 Wohnungen zur Vergabe zur Verfügung.

Auch bei der Erteilung von München Modell-Bescheiden ist ein deutlicher und kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen. Waren es Ende 2021 noch 9.560 Haushalte, liegt die aktuelle Zahl der Bescheide mit Stichtag 30.08.2022 bereits bei 14.115. Dem

gegenüber stehen im München-Modell in 2021 lediglich 588 Wohnungsfertigstellungen (vgl. Tabelle 2).

| Registrierungen 08/22 | | Vergabe 2021 | |
|---|--------|---------------------------------|-------|
| Registrierte Haushalte | 24.800 | Vergabe städt. Dienstkräfte | 943 |
| offene Anträge | 9.463 | Vergabe Zielgruppen | 2.508 |
| Prognose Registrierungen aus offenen Anträgen | 5.000 | | |
| Summe Haushalte | 30.000 | Wohnungsvergaben insg. 2021 | 3.735 |
| München Modell Bescheide | 14.115 | München Modell Fertigstellungen | 588 |

Tabelle 2: Aktuelle Zahlen Registrierung und Vergabe (Sozialreferat/ Stand 30.08.2022)

1.3. Zielzahlen – Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Am Thema Zielzahlen für

- **Baurechtsschaffungen (§ 30 BauGB),**
- **Fertigstellungen** (= Summe von realisierten neu geschaffenen Baurechten nach § 30 BauGB aus den Vorjahren und von realisierten vorhandenen Baurechten nach § 34 BauGB) und von
- **Bindungen/Bewilligungen** für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau (diese wirken sich erst zeitversetzt bei der Umsetzung in konkreten Vorhaben bei den Fertigstellungen aus)

wird, wie die folgenden Ausführungen zeigen, in besonderer Weise deutlich, dass Wohnen in München VII während seiner Programmlaufzeit nicht statisch, sondern als **kontinuierlicher Prozess** zu verstehen ist (vgl. Beschlussziffer 8). Das Handlungsprogramm wird nicht nur jährlich im Erfahrungsbericht evaluiert und dabei ggf. fortentwickelt, sondern es ist offen für flexible und bedarfsgerechte Anpassungen, die sich situationsbedingt kurzfristig ergeben (z.B. bei Rechtsänderungen) oder die mittelfristig absehbar, aber in ihren Auswirkungen derzeit noch nicht konkretisierbar sind (z.B. Auswirkungen der erhöhten (Förder-)Quoten aus der SoBoN-Novelle 2021). Entsprechend können Anpassungen kurzfristig unterjährig erfolgen oder auch mittelfristig im Sinne einer Zwischenevaluierung und Nachsteuerung in Abhängigkeit von bestimmten Entwicklungen (z.B. bei den Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau).

Unter den bereits veränderten und für die Zukunft ungewissen Rahmenbedingungen, sollten die Möglichkeiten der Zielerreichung bei den Zielzahlen am Beginn des Programmzeitraums von Wohnen in München VII realistisch eingeschätzt werden. Auch deshalb, weil z.B. eine Zielzahl für den geförderten Wohnungsbau (EOF, München Modell) es erfordert, auch die für die Erreichung notwendigen Finanzmittel bereit zu stellen. Dabei muss, um die Realisierung unter den zu erwartenden Rahmenbedingungen überhaupt zu ermöglichen, von einem voraussichtlich sehr hohen, aber schwer einschätzbaren Finanzbedarf ausgegangen werden (vgl. Kapitel 5.2). Weil

aber auch der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen immer weiter steigt, kommt es ebenso darauf an, die Ziele und Zielzahlen besonders für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau im Programmzeitraum mit Tatkraft und Kreativität, was die Lösungen angeht, zu steigern und zudem die Verfahren weiter zu beschleunigen.

a) Baurechtsschaffung und Fertigstellungen

Die Zielzahlen aus Wohnen in München waren und sind immer ein Kompromiss zwischen dem hohen Bedarf an Wohnraum (besonders auch an geförderten und preisgedämpften Wohnungen) und den reglementierenden Faktoren, die die Möglichkeiten, diesen Bedarf zu decken, einschränken. Solche Einschränkungen sind zu wenige Flächen oder Flächenkonkurrenzen aber auch rechtliche Grenzen (z.B. hinsichtlich des Umfangs von (Förder)-Quoten auf privaten Grundstücken). Die Bereitstellung von Finanzmitteln des Bundes, des Freistaats Bayern und der Landeshauptstadt München für den Wohnungsbau in ausreichender Höhe ist eine zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der Zielzahlen.

Die Zielzahlen können zudem unerwartet eintretende, in der Höhe nicht einschätzbare zusätzliche Bedarfe, wie sie immer häufiger durch Kriege und Migration entstehen, nicht in der längerfristigen Planung von dauerhaftem Wohnraum berücksichtigen.

So hat eine Wohnungsbedarfsabschätzung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung aus dem Jahr 2021 unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, inklusive Ersatz- und Zusatzbedarf an Wohnungen für den Programmzeitraum von Wohnen in München VII (2023 bis 2028) eine durchschnittlich erforderliche jährliche Baufertigstellungszahl von etwa 8.600 (gerundet 8.500) Wohneinheiten ergeben.

Die bereits für WiM VI (2017 – 2021 + Verlängerung um das Jahr 2022) beschlossene, **von 7.000 auf 8.500 erhöhte Zielzahl für die Fertigstellungen pro Jahr (davon 1.250 Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften)** soll auch für WiM VII beibehalten werden.

Um diese Zielzahl bei den Fertigstellungen zu erreichen, ist eine **Baurechtsschaffung von 4.500 Wohneinheiten pro Jahr** (wie schon in Wohnen in München VI), die **durch neue Baurechte nach § 30 BauGB** ermöglicht werden, erforderlich. Damit würde im Programmzeitraum von Wohnen in München VII neues Baurecht für **27.000 Wohnungen** geschaffen.

Zusätzlich **4.000 Wohneinheiten pro Jahr**, in Summe des Programmzeitraums also 24.000 Wohneinheiten, müssten im Rahmen bestehender Baurechte aus der **Bautätigkeit nach § 34 BauGB** geschaffen werden, um im mehrjährigen Mittel Fertigstellungen in der angestrebten Größenordnung von insgesamt rund 8.500 Wohnungen im Jahresschnitt bzw. **51.000 Wohnungen im Programmzeitraum von Wohnen in München VII** zu erreichen. Dies hat die Landeshauptstadt München allerdings nur im begrenzten Umfang in der Hand.

Angesichts der begrenzten Flächenpotenziale bleibt dieses Ziel weiterhin sehr ambi-

oniert. In den Jahren 2017 bis 2021 konnten mit großen Bemühungen durchschnittlich rund 7.800 Fertigstellungen pro Jahr erreicht werden (vgl. Anlage 3 Evaluationsbericht WiM VI, Kapitel 3.1.1). Der Prozess von der Baurechtsschaffung über die Genehmigung bis hin zur Baufertigstellung benötigt mehrere Jahre Vorlaufzeit und ist u.a. durch die Aktivitäten der (überwiegend externen) Bauträger*innen fremdbestimmt.

b) Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

Die Zielzahl für die Bindungen bzw. Bewilligungen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau wurden in Wohnen in München VI von 1.800 auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht.

Abhängigkeit der Zielzahl nach Menge und (Förder-)Programm

Die Zahl der Wohneinheiten und auch deren Verteilung auf die Programme des geförderten (EOF, München Modell) und des preisgedämpften Wohnungsbaus (KMB, PMB) hängt dabei, mit Ausnahme des Belegrechtsprogramms (100 Wohneinheiten p.a.), von den Baurechtsschaffungen aus den Vorjahren, den entsprechenden (Förder-)Quoten auf privaten und städtischen Siedlungsflächen sowie von den Befreiungen in Baugenehmigungsverfahren („40 %-Beschluss“) und seit kurzem auch der Möglichkeit der Anwendung der Regelungen zum sogenannten sektoralen Bebauungsplan in §34-BauGB-Gebieten ab.

Änderungen wirken sich erst (deutlich) später aus

Änderungen, wie z.B. erhöhte Quoten oder neue Programme, wirken sich deshalb auch erst zeitversetzt (Baurechtsschaffung, Planung, Bau) bei den Bewilligungen oder Bindungen und den Fertigstellungen im Segment des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus aus. Ein Beispiel ist hier die Einführung des preisgedämpften Mietwohnungsbau in der SoBoN 2017, die sich, bedingt durch die Zeit der Planung und der Realisierung der Bauvorhaben, erst in ganz wenigen Fällen auswirkt. Die erreichbaren Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau werden deshalb in den ersten Jahren von WiM VII von den bereits erfolgten Baurechtsschaffungen und den in Planung befindlichen Vorhaben geprägt sein.

Anfängliche Zielzahl und Verteilung auf die (Förder-)Programme

Die Zielzahl von **2.000 geförderten und preisgedämpften Wohnungen** wird deshalb auch für Wohnen in München VII beibehalten und beim Finanzbedarf so berücksichtigt. Allerdings - und dies ist ein Novum in der langen Zeit der Handlungsprogramme - geschieht dies **erstmalig im Sinne einer anfänglichen Zielzahl**, die im Laufe der Programmlaufzeit gesteigert werden soll.

Die **Verteilung** der Wohnungen auf die **unterschiedlichen (Förder-)programme** ergibt sich im Wesentlichen durch die Festlegungen aus den (Förder-)Quoten für die Wohnbauarten auf städtischen und auf privaten Grundstücken und variiert in den einzelnen Jahren je nach Umsetzung der Vorhaben. Der Planung des Finanzbedarfs von Wohnen in München VII liegt eine im jährlichen Schnitt angestrebte Förderung von ca.

- 1.000 EOF-Wohnungen p.a. (einschließlich besonderer Wohnformen),
- 600 München Modell-Wohnungen p.a.,

- 100 Wohnungen p.a. aus dem Belegrechtsprogramm sowie
- der Bindung (ohne Fördermittel) von 300 Wohnungen im KMB und PMB zu Grunde.

c) Zielerreichung – was zählt zu den Zielzahlen?

In den ersten 5 Jahren (2017 – 2021) von Wohnen in München VI wurden **im Schnitt 1.912 (Zielzahl 2.000 WE p.a.) geförderte und preisgedämpfte Wohnungen erreicht**. Die o.g. Zahl enthält dabei auch geförderte und preisgedämpfte Wohneinheiten, die es zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über Wohnen in München VI (15.11.2016) noch nicht gab (deshalb werden sie in den jährlichen Erfahrungsberichten als sogenannte „Add-Ons“ gesondert aufgeführt). So wurde in der städtischen SoBoN-Novelle 2017 eine zusätzliche Quote für den der preisgedämpften Mietwohnungsbaus eingeführt. Bei der staatlichen Wohnraumförderung für Vorhaben, die für 20 Jahre im Besitz der Kommune verbleiben müssen (sogenanntes Kommunales Wohnraumförderungsprogramm-KommWFP oder auch als 2. Säule aus dem Wohnungspakt Bayern bezeichnet) entstehen zusätzlich zur üblichen EOF-Förderung geförderte und preisgedämpfte Wohnungen.

Deshalb wird vorgeschlagen, künftig alle Wohnungen zur Zielzahl zu zählen, die

- aufgrund einer **vertraglichen Verpflichtung** (z.B. SoBoN, 40 %-Beschluss für Befreiungen oder in Sanierungsgebieten, Erbbaurechtsvertrag) einschließlich von Sonderregelungen wie z.B. für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder für Flächen des Freistaates Bayern, die für den Wohnungsbau für Staatsbedienstete verwendet werden entweder
- **gefördert** (unabhängig ob mit städtischen oder staatlichen Mitteln) oder **ohne Förderung** gebunden werden (z.B. PMB, KMB oder Verzicht auf mögliche Förderung) oder
- die, mit oder ohne Förderung, einer **freiwilligen Bindung** unterliegen (z.B. im Rahmen von Werkwohnungsbau oder zusätzliche Bindungen von Genossenschaften über die verpflichtende Quote hinaus).

Derzeit sind dies die in folgenden Programmen gebundenen bzw. geförderten Wohnungen.

| Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau - (Förder-)Programme | |
|---|---|
| Wohnen in München VI | „Wohnen in München VII“ (nicht abschließender Katalog) |
| <p>EOF</p> <p>München Modell (Miete, Genossenschaften, Eigentum (Altfälle) und Eigenwohnraum)</p> <p>KMB</p> <p>Belegrechtsprogramm („Soziales Vermieten leicht gemacht“)</p> <p>Belegrechtsprogramm für städt. Beschäftigte (soweit nicht im geförderten/preisgedämpften Wohnungsbau schon berücksichtigt)</p> | <p>EOF</p> <p>München Modell (Miete, Genossenschaften, Eigentum (Altfälle) und Eigenwohnraum)</p> <p>KMB</p> <p>Belegrechtsprogramm („Soziales Vermieten leicht gemacht“)</p> <p>Belegrechtsprogramm für städt. Beschäftigte (soweit nicht im geförderten/preisgedämpften Wohnungsbau schon berücksichtigt)</p> |
| | Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) - SoBoN |
| | KommWFP (2. Säule des Wohnungspaktes) |
| | Bindungen für Beschäftigte – Werkwohnungen (z.B. Freistaat Bayern, Bund, Unternehmen) |

Tabelle 3: Vergleich der in der Zielzahl berücksichtigten (Förder-)programme zwischen „Wohnen in München VI und VII“

Über die Aufnahme neuer Programme bzw. auch den Entfall von Programmen (so ist z.B. das KommWFP bis Ende 2025 befristet und könnte enden) in diesem Katalog wird dem Stadtrat im Rahmen des jährlichen Erfahrungsberichtes berichtet.

d) Steigerung der Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau und Beschleunigung des Wohnungsbaus – Prüfungsauftrag

Die Diskrepanz zwischen Bedarf und Angebot an (bezahlbarem) Wohnraum begleitet München seit vielen Jahren und wird auch in Zukunft nur gelindert aber nicht gelöst werden können. Mit der

- 100 %-igen Verwendung der städtischen Wohnbaugrundstücke für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau, der Grundstücksvergabe nur noch im Erbbaurecht,
- der Erhöhung der Quote für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau sowie einer deutlich verlängerten Bindungsdauer (einheitlich 40 Jahre) auf privaten Grundstücken mit Bindungen aus der SoBoN und
- der Möglichkeit zum Verkauf von Grundstücken mit SoBoN-Bindungen an die Landeshauptstadt München oder an städtische Wohnungsbaugesellschaften

hat die Landeshauptstadt München auf ihren eigenen Flächen und mit Unterstützung der Grundeigentümer*innen und der Wohnungswirtschaft bei der SoBoN-Novelle 2021 auch auf privaten Flächen aber wichtige und bundesweit beachtete Schritte unternommen, um mehr bezahlbaren Wohnraum für die Münchner Haushalte zu bekommen und diesen möglichst lange zu erhalten.

In welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt sich die SoBoN-Novelle 2021 bei den Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau auswirkt, ist derzeit noch nicht vorhersehbar. Dies gilt auch für die nach dem Baukastensystem der

SoBoN 2021 möglichen Verkäufe unbebauter Grundstücke an die Landeshauptstadt München. Hier sind allerdings bereits Finanzmittel in WiM VII veranschlagt (vgl. Kapitel 9), da Kaufangebote bei neu begonnenen Bebauungsplänen jederzeit erfolgen könnten. Neben den Ankäufen, die über die SoBoN 2021 ermöglicht werden, sind die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bestrebt, ihren eigenen Bestand im Rahmen freihändiger Erwerbungen weiter aufzustocken. Abhängig vom Ankauf zusätzlicher Flächen oder bereits gebauter Vorhaben (auch dies ist nachrangig möglich) kann es auch zu einer Steigerung der Fertigstellungszahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften kommen.

Vor diesem Hintergrund möglicher Steigerungen der Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat im Laufe des Jahres 2023 in einer Beschlussvorlage Szenarien und Handlungsalternativen aufzuzeigen, wie die **Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau** im Programmzeitraum von Wohnen in München VII **gesteigert** und die **Verfahren beschleunigt** werden können.

Dabei ist auch darauf einzugehen, wie eine Steigerung der Fertigstellungszahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (derzeit 1.250 Wohneinheiten p.a.) erreicht werden kann.

2. Wohnen in München VII (2023-2028): Handlungsfelder und Innovationsthemen bündeln Maßnahmen zur Zielerreichung

Das Wohnungspolitische Handlungsprogramm unterliegt einer permanenten Veränderung, um den verschiedenen Zielgruppen angemessenen Wohnraum zu Verfügung zu stellen. So kam es allein im laufenden Zeitraum von WiM VI zu einer dreistelligen Zahl an Beschlüssen, in denen wohnungspolitische Maßnahmen, Programmanpassungen und gänzlich neue Verfahren auf den Weg gebracht wurden. Allein 80 dieser Beschlüsse erschienen relevant für die Fortschreibung zu WiM VII und wurden im Rahmen der Evaluierung von WiM VI näher beleuchtet (vgl. Anlage 3 Evaluierungsbericht WiM VI).

Dieser stetige Veränderungsprozess soll deutlicher als bisher als ein wesentlicher Teil des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München (WiM) berücksichtigt werden, um die notwendigen Veränderungen möglichst zeitnah zu einem integralen Bestandteil zu machen. Im Rahmen der Erstellung der Beschlussvorlage wurden vier Handlungs- und Innovationsfelder identifiziert.

1. „Zielgruppengerechtes Wohnen“,
2. „Neubau und Bodenpolitik“,
3. „Bestand(ssicherung) und Nachverdichtung“,
4. „Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau“

Veränderungen, Anpassungen und Innovationen in den Handlungsfeldern sollen in den nächsten Jahren im Rahmen des jährlichen Erfahrungsberichts zu Wohnen in München dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Diese Vorgehensweise nimmt die kontinuierliche (Weiter-)Entwicklung des Handlungsprogramms auf und stellt die Fortführung etablierter Bausteine zur Sicherung bezahlbaren, dauerhaften Wohnens und die Einführung von neuen Bausteinen, die auf die aktuellen Ent-

wicklungen zielen, sicher. Sie bietet gleichzeitig die Möglichkeit während der Programmlaufzeit neue Wege und Ansätze für bezahlbares Wohnen in München zu etablieren oder auf nicht vorhersehbare Entwicklungen zu reagieren.

Die Umsetzung der Ziele, die sich sowohl aus der Perspektive München als auch aus den Nachhaltigkeitszielen der UN (Sustainable Development Goals) ergeben, zu denen sich der Münchner Stadtrat verpflichtet hat, erfolgt auf der Ebene des Quartiers. Die integrierten Quartiersansätze stellen sicher, dass das Wohnen in Zusammenhang mit u.a. der Sicherung der sozialen Infrastruktur, der Klimaneutralität, einer sicheren Energieversorgung und einer zukunftsfähigen Mobilität entwickelt wird. Der Begriff der sozialen Infrastruktur wird dabei weit gefasst und beinhaltet nicht ausschließlich Angebote des Sozialreferats, sondern auch kulturelle, gesundheitliche, schulische usw. Angebote im Quartier.

Dabei sind die Integration der Akteur*innen in den Prozess und (neue) Kooperationen von zentraler Bedeutung, da die Stadtverwaltung den Wohnraum nicht selbst errichtet, sondern die Voraussetzungen dafür schafft. Dies berücksichtigt auch, dass München angesichts seiner dynamischen Entwicklung der letzten Jahrzehnte nur über begrenzte Flächenressourcen verfügt. Die Zusammenhänge sind in der nachfolgenden Abbildung 4 dargestellt.



Abbildung 4: Zusammenhänge im wohnungspolitischen Handlungsprogramm WiM VII

Die wesentlichen Schwerpunkte, die in Wohnen in München VII beschlossen und in der Programmlaufzeit 2023 bis 2028 weiterentwickelt werden sollen oder in Einzelbeschlüssen bereits beschlossen sind (z.B. Azubiwohnen) oder noch vorgelegt werden (z.B. „Werkwohnungen“), sind in der nachfolgenden Tabelle 4 zur Übersicht nach den vier Handlungsfeldern und Innovationsthemen aufgeführt. Die konkreten

Programme, darunter Fortschreibungen bewährter Programme und Weiterentwicklung neuer Programme bzw. Programmbausteine, sowie weitere wohnungspolitische Maßnahmen werden in den entsprechenden Kapiteln zu den jeweiligen Handlungsfeldern und Innovationsthemen ausführlich dargestellt.

| | |
|--|--|
| Zielgruppen-gerechtes Wohnen | <ul style="list-style-type: none"> • Mehr bezahlbares Wohnen für die Zielgruppen schaffen • Azubiwohnen mit neuen Wohnkonzepten gestalten • Förderung Junges Wohnen und Senior*innenwohnen • Werkwohnungsbau zur Wohnraumversorgung von (neuen) Mitarbeiter*innen stärken • Förderung der Genossenschaftsanteile in der EOF auf Einkommensstufe II ausweiten |
| Bodenpolitik und Neubau | <ul style="list-style-type: none"> • Das hohe Niveau der bisherigen Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsneubau auch unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen zu Beginn von WiM VII erreichen. • Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau im Programmzeitraum von WiM VII steigern und die Verfahren beschleunigen. • Zielzahlen für die Fertigstellungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Programmzeitraum von WiM VII steigern • Den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau über innovative Ideen weiter ausbauen (z.B. München Modell-light) • Nachhaltigen Flächenkonsum und eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik betreiben (z.B. Grundstücksankauf (SoBoN), Initiativen an Bundes- und Landesgesetzgeber) • Die Förderprogramme im Neubau (EOF, MM) so flexibel gestalten, dass eine wirtschaftliche Umsetzung der Vorhaben auch unter schwierigen Rahmenbedingungen möglich ist (hohes finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München). |
| Bestand(sicherung) und Nachverdichtung | <ul style="list-style-type: none"> • Nachverdichtungspotenziale identifizieren und Baurechtspotenziale ausschöpfen • Energetische Sanierung mit Wohnraumschaffung in Einklang bringen • Mehr Wohnungen im Bestand binden und Bindungen verlängern • Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ |
| Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau | <ul style="list-style-type: none"> • Sonderwohnprojekte und -wohnformen (innovativ, nachhaltig, generationengerecht) und Wohnlabore zum Ausprobieren neuer Wohnformen und Grundrisstypen • Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus (in der Grundförderung des München Modells) fördert qualitätsvolles Wohnen • Experimenteller Wohnungsbau – von der Vision zum neuen |

| | |
|--|---|
| | <p>Standard</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostengünstiger und schneller Wohnraum schaffen über serielles Bauen • Innovative Baumaterialien als Antwort auf Ressourcenmangel und nachhaltiges Bauen • Serielle Sanierung zur schnelleren und günstigeren Erreichung der Klimaschutzziele |
| Akteursmanagement und Kooperationen | <ul style="list-style-type: none"> • Barrieren der Zusammenarbeit mit Akteur*innen identifizieren und lösen • Bestehende Dialogformen und Kooperationen weiterentwickeln und in die Region ausweiten |

Tabelle 4: Schwerpunkte der Handlungsfelder und Innovationsthemen in WiM VII

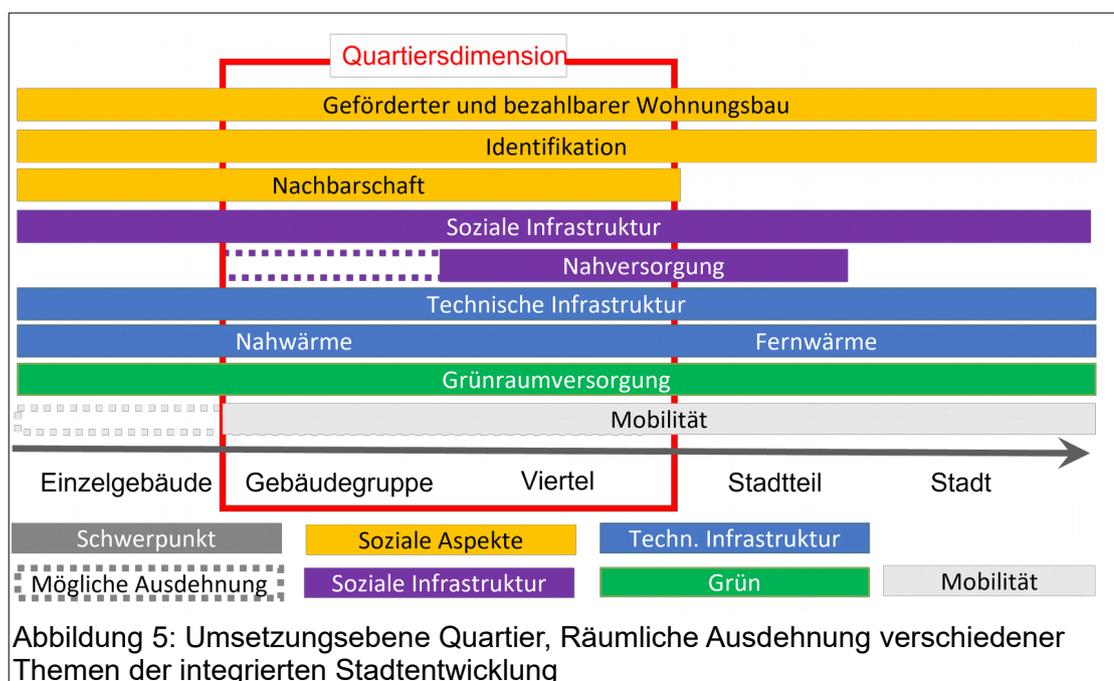
3. Umsetzung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms als integrierter Prozess mit Fokus auf die Quartiere

3.1. “Mitwachsende“ Quartiere

Mit der integrierten Betrachtung der Quartiere soll der Fokus von der einzelnen Wohnung oder vom einzelnen Gebäude erweitert werden. Ziel ist die Schaffung von „Mitwachsenden Quartieren“, die sich in ihrer Entwicklung flexibel an die Anforderungen und die Bedürfnisse der Bewohner*innen anpassen können.

Die Notwendigkeit einer integrierten, d.h. fachübergreifende Betrachtung der Stadtquartiere basiert auf den gesetzlichen und planungsrechtlichen Vorgaben sowie auf Münchner Zielen der Stadtentwicklung der Perspektive München und deren Leitbild einer „Stadt im Gleichgewicht“. Die Lebensqualität der Haushalte in den Quartieren wird angesichts der in Kapitel 1 angesprochenen Herausforderungen immer stärker von der Versorgung, den Angeboten und Freiräumen im Quartier bestimmt. Die Nutzung von Wohnbaupotentialen im Bestand zur Umsetzung der Zielzahlen von Wohnen in München wird davon geprägt sein, ob es im Rahmen einer integrierten und kooperativen Quartiersentwicklung gelingt, im Sinne einer Qualifizierten Nachverdichtung die dort schon wohnende Bevölkerung „mitzunehmen“ und, durch geeignete Planungen und Angebote, dafür zu sorgen, dass solche Entwicklungen nicht nur als Belastung sondern auch als Chance für eine Verbesserung der Lebenssituation im Quartier wahrgenommen werden. Deshalb kommt dem Quartier als Ebene der Umsetzung in vielfältiger Art und Weise eine besondere Bedeutung zu.

Das Quartier ist als informelle Ebene zwischen übergeordneter Planung und gebäudebezogenen Maßnahmen angesiedelt. Diese Ebene bietet die Chance, Handlungsfelder der Stadtentwicklung wie Wohnraumversorgung, lebendige Nachbarschaften, Strom- und Wärmerzeugung, Grün- und Freiraumversorgung, Mobilität, Abfall- und Wassermanagement, städtebauliche Qualität und Baukultur projektorientiert im Zusammenhang zu entwickeln und mit den Akteur*innen vor Ort zu bearbeiten (vgl. Abbildung 5). Der integrierte Quartiersansatz kommt sowohl in Neubauquartieren als auch in Bestandsquartieren zum Einsatz



Quelle: in Anlehnung an Sachverständigenrat für Umweltfragen: Für eine entschlossene Umweltpolitik in Deutschland und Europa, Umweltgutachten 2020, S. 407

Integrierte und kooperative Quartiersentwicklung

Quartiersansätze werden aktuell in verschiedenen fachlichen Kontexten unter ganz unterschiedlichen Perspektiven diskutiert. Quoten im geförderten Wohnungsbau, energetische Quartierssanierungen, Nachhaltigkeitsaspekte, Mobilitätsstationen, Dachgärten, Gemeinschaftsräume, Freiflächnutzung und Angebote im Sozialraum sind wesentliche Elemente. Alle Angebote und ihre Nutzung durch die Bewohner*innen tragen zum Entstehen von Nachbarschaften bei und wirken sich auf die Wohnqualität aus. Die geplanten Räume müssen dabei so flexibel gestaltet sein, dass diese unterschiedlichen Nutzer*innengruppen offen stehen und auch für wechselnde, künftige Nutzungen geeignet sind.

Teil der Quartiersentwicklung ist die Qualitätssicherung während des Planungs- und Umsetzungsprozesses. Von der städtebaulichen Planung, über die Umsetzung bis zur späteren Nutzung ist je das Quartiersmanagement als „Starthilfe“ zu Beginn der Bebauung bis zur Fertigstellung im Sinne einer Koordination zu verstehen und individuell zu gestalten. Quartiersmanagement stößt einen Entwicklungsprozess an, der sich nicht auf die Bauphase beschränkt, sondern auch nach deren Abschluss und dem Bezug der Wohnungen weiterlaufen kann.

Integrierte Quartiersentwicklungen im Sinne des hier vorgestellten Ansatzes sind aufgrund der Komplexität und der Abhängigkeiten der bestehenden fachlichen Bausteine, der notwendigen Abstimmung der Bedarfe und der Umsetzung der Planungen als Querschnittsaufgabe zwischen allen beteiligten Referaten zu verstehen. Abhängig von der Entwicklungs- oder Lebensphase treten dabei unterschiedliche Belange im

Verlauf des Prozesses der integrierten Quartiersentwicklung in den Vordergrund.

Um dem Anspruch einer **kooperativen Quartiersentwicklung** gerecht zu werden, sollen alle Akteur*innen und Bevölkerungsgruppen im Quartier bereits frühzeitig einbezogen und ein Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen angestrebt werden.

Prozessorientierte Planungsansätze, die die Weiterentwicklung des Quartiers unter Beteiligung der Bewohner*innen zulassen und die die Einplanung von Entwicklungsspielräumen sowie die Aktivierung von Ehrenamtlichen ermöglichen, sollten erprobt werden. Mitwachsende Quartiere ermöglichen das Entstehen lebendiger Nachbarschaften – schon von Beginn an – und passen sich an die sich wandelnden Anforderungen und Bedürfnisse ihrer Bewohner*innen an.

3.2. Langfristige Siedlungsentwicklung im Entwurf des Stadtentwicklungsplans STEP 2040

Im Rahmen des zweiten Statusberichts 2018 zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie), Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12595), wurden Schätzungen zu mittel- und langfristigen Wohnungsbaupotenzialen für das gesamte Stadtgebiet und Beispiele für die bereits gelungene Umsetzung in den drei Strategien dargestellt. Die drei Strategien sind: qualifiziertes Verdichten, verträgliches Umstrukturieren und Erweitern im Einklang mit der Landschaft am Stadtrand.

Im Bezug auf die Umsetzung der Strategien und die Generierung von größeren Wohnungsbaupotenzialen zeichnet sich mittlerweile ab, dass nach der Entwicklung der ehemaligen Kasernen- und Bahnflächen kaum noch zusammenhängende größere Flächen für die Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Gegenwärtig dürfte das Wohnungsbaupotential aus Baurechtschaffungen, gemäß einer Schätzung auf Basis der Bauratendatei 2022 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, bis 2040 zwischen rund 65.000 und rund 70.000 Wohnungen mit abnehmender Tendenz liegen. Jenseits der absehbaren Baurechtschaffungen gibt es Potentiale, die über die vorgenannten hinausgehen.

Rund die Hälfte der neuen Wohneinheiten entsteht kleinteilig durch intensivere Ausnutzung von Einzelgrundstücken innerhalb von Gebieten mit bereits bestehendem Baurecht (in der Regel im Rahmen des §34 BauGB). Ein Fokus der Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) liegt demnach inzwischen auf Umstrukturierungsflächen, die aktuell flächenextensiv und monofunktional gewerblich ausgerichtet sind, künftig jedoch eine höhere Nutzungsmischung und eine höhere Dichte mit innovativen Wohn- und Arbeitskonzepten und einem Fokus auf die Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung bieten sollen. Ein zweiter Fokus liegt auf dem Erweitern im Einklang mit der Landschaft.

Der Entwurf des STEP 2040 behandelt alle wichtigen räumlichen Zukunftsfragen im Kontext der aktuellen Herausforderungen: Im Entwurf für den neuen Stadtentwicklungsplan wurden die drei LaSie-Strategien aufgegriffen und in Beziehung zu den

anderen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung gesetzt: Freiraumentwicklung, Mobilitätswende, Klimaanpassung, Klimaneutralität und Energie, Regionale Zusammenarbeit.

Dabei hat die Schaffung von Wohnraum, insbesondere bezahlbarem Wohnraum, weiterhin hohe Priorität. In der integrierten Betrachtung im Entwurf des STEP wird jedoch aufgezeigt, dass weiteres Wachstum und intensivere Flächenausnutzung einhergehen müssen mit dem Ausbau aller notwendigen Infrastrukturen. Dazu gehört ein massiver Ausbau klimafreundlicher Mobilitätsangebote (ÖV, Rad), eine „mitwachsende“ Bildungs-, Betreuungs- und Versorgungsinfrastruktur, und nicht zuletzt eine Sicherung und Qualifizierung der Freiflächen („doppelte Innenentwicklung“). Wichtiger Bestandteil sind ebenfalls die Erhaltung der klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie Maßnahmen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes, die in Projekte der Siedlungsentwicklungen auf der Ebene der Gesamtstadt und des Quartiers zu integrieren sind. Die zunehmende Flächenknappheit wird auch zu Zielkonflikten führen, die frühzeitig identifiziert werden müssen, um optimierte Lösungen zu erarbeiten.

Gezielte Nachverdichtung in geeigneten Wohngebieten soll einen Beitrag zur Entwicklung von urbanen und klimaneutralen Quartieren leisten. Ein besonderes Augenmerk wird deshalb der Vereinbarkeit von Nachverdichtung und dem Ziel, klimaresiliente Strukturen im Quartier zu schaffen, liegen. Die dargestellten „Potenzialgebiete für eine qualifizierte, gesteuerte Nachverdichtung“ sind Ergebnis einer stadtweiten Datenanalyse und bedürfen einer vertieften städtebaulichen Überprüfung. Potenziale zur Umnutzung sind für Teilbereiche von gewerblich genutzten Flächen aufgezeigt. Transformation bedeutet hier, die gewerbliche Nutzung nicht vollständig zu ersetzen, sondern stärker zu mischen mit anderen Funktionen – in geeigneten Lagen auch mit Wohnen – und die Bereiche zu urbanen und gleichzeitig klimaangepassten Quartieren zu entwickeln.

Im Entwurf des STEP sind für eine potenzielle Stadterweiterung drei Gebiete dargestellt: Dazu gehört der Bereich der SEM im Münchner Nordosten, für den bereits Planungsgrundlagen vorliegen, der aktuell in Untersuchung befindliche Bereich im Münchner Norden zwischen Ludwigsfeld und Feldmoching, sowie ein Bereich im Münchner Westen, der noch ganz am Anfang einer Analysebetrachtung steht. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche in diesen Gebieten muss unter Berücksichtigung vorhandener Landschafts- und Freiraumqualitäten erfolgen; Siedlungsentwicklung wird gekoppelt an Freiraumentwicklung. Die neuen Siedlungsgebiete müssen als „Stadt der kurzen Wege“ flächensparend, kompakt undutzungsgemischt entwickelt werden, ein Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und der Einsatz innovativer Mobilitätskonzepte ist eine Grundvoraussetzung. Auch hinsichtlich Klimaanpassung und Energieversorgung sollen die künftigen Siedlungsgebiete Vorreiterfunktion übernehmen.

Der Entwurf des STEP 2040 zeigt somit mit gesamtstädtischem Blick Strategien, Maßnahmen und Potenziale für die Siedlungsentwicklung auf, gleichzeitig die Bedingungen und Konfliktlinien zu anderen Handlungsfeldern. Diese müssen in Planungskonzepten auf Quartiersebene, in kleinerem Maßstab konkretisiert und abgewogen gelöst werden.

Im Rahmen des STEP-Prozesses werden die integrierten Strukturkonzepte immer

mehr auch zum Instrument der Umsetzung der STEP-Ziele. Die genannten LaSie-Strategien mit der Erarbeitung von integrierten Strukturkonzepten für Teilbereiche der Stadt sind ein notwendiges Instrument, um bei der Suche nach neuen Potenzialflächen gezielt Entwicklungen anzustoßen, vorzubereiten und auf den Weg zu bringen. Dabei werden die unterschiedlichen Belange z.B. Grünflächen, Klimafunktion, Mobilität, Immissionsschutz, Infrastrukturbedarfe etc. mit den Fachabteilungen vorab geklärt und abgestimmt und fließen in die Erstellung der Strukturkonzepte ein.

3.3. Akteur*innen für bezahlbares Wohnen

3.3.1. Akteur*innen innerhalb der Stadtverwaltung

Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, welche im Zuge der Privatisierungswelle in den 90er Jahren in München im Gegensatz zu anderen Kommunen eben nicht veräußert wurden, sind einer der Grundpfeiler der Münchner Wohnungspolitik und stellen seit Jahren ein wichtiges Regulativ am städtischen Wohnungsmarkt dar.

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 Landeshauptstadt München ist zudem an der städtischen Sanierungsträgergesellschaft und Treuhänderin MGS, der GEWOFAG Wohnen GmbH und der HEIMAG München GmbH beteiligt.

Insgesamt verfügen die städtischen Wohnungsbaukonzerne GWG München sowie GEWOFAG über einen Wohnungsbestand von rund 68.741 Wohneinheiten (Stand 31.12.2021). Das bedeutet bei einem Gesamtbestand von 821.974 Wohnungen in München zum Stand 31.12.2021, dass etwa jeder 12. Münchner Haushalt bei der GWG oder GEWOFAG wohnt. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen damit einen Anteil von rund 8,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in München.

Da der Unternehmenszweck der Gesellschaften zuallererst auf eine sichere, langfristige und sozialverträglichen Wohnungsversorgung breiter Kreise der Bevölkerung gerichtet ist, tragen die Gesellschaften durch ihren Bestand nicht nur dazu bei, bezahlbaren Wohnraum in München bereitzustellen, sondern stellen mit ihren reduzierten Mieten ein wichtiges Regulativ am Münchner Wohnungsmarkt dar.

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.

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 beziehungsweise 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.

Mitbauzentrale münchen

Für eine Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem und langfristig sicherem Wohnraum können Baugenossenschaften oder Wohnprojekte im Mietshäuser Syndikat wichtige Partner für die Umsetzung kommunaler Zielsetzungen sein.

Zur Aktivierung dieser Wohnungsmarktakeure bedarf es neben geeigneten Rahmenbedingungen vor allem der unabhängigen Beratung und Information für Bürgerinnen und Bürger. Seit 2014 wird eine solche Beratungsstelle im Auftrag der Landeshauptstadt München unter dem Namen „mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ betrieben und ist seither zentrale Anlaufstelle für Menschen, die ein Wohnprojekt in München gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten. Einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt bilden die Vernetzung und der fachliche Austausch mit der städtischen Verwaltung, Akteur*innen der Wohnungswirtschaft, sowie Expert*innen und Dienstleister*innen aus dem Bereich gemeinschaftsorientierter Wohnformen.

Ab 2019 wurde das Beratungsangebot der mitbauzentrale münchen auf die Metropolregion München ausgeweitet. Die Angebote der mitbauzentrale münchen werden von interessierten Gruppen und Einzelpersonen, sowie Baugenossenschaften und Wohnprojekten gut angenommen. Auch die Resonanz aus der Region ist durchweg sehr positiv. (vgl. Anlage 3 Evaluierungsbericht WiM VI, Kapitel 3.2.5)

3.3.2. Akteur*innen außerhalb der Stadtverwaltung

Genossenschaften

Den Baugenossenschaften kommt in München eine sehr wichtige Rolle im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung zu, da sie durch ihren nicht-renditeorientierten Ansatz mit dazu beitragen, den Wohnungsmarkt zu entlasten und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zudem leisten sie wichtige Beiträge zu Themen des innovativen Wohnungsbaus (wie zum Beispiel besondere Wohnformen, energetisches

und ökologisches Bauen, gemeinschaftlich nutzbare Räume). Sie sind daher ein wichtiger Partner für die Landeshauptstadt München, weshalb die Belange und Projekte der Baugenossenschaften in der Zusammenarbeit über eine eigene Vergabe städtischer Flächen und über Förderprogramme (z.B. München Modell-Genossenschaften oder Förderung von Genossenschaftsanteilen in der EOF) besondere Berücksichtigung finden.

Aktuell bieten Baugenossenschaften in München bezahlbare Wohnungen für rund 44.000 Haushalte. Um den Bestand genossenschaftlicher Wohnungen auszubauen, werden für diese Akteure feste Flächenanteile zwischen 20 und 40 Prozent in neuen städtischen Siedlungsgebieten (z.B. Neufreimann – ehemalige Bayernkaserne) vorgesehen. In den Jahren 2017 bis 2022 sind städtische Grundstücke für mehr als 1.300 Wohneinheiten an Genossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte vergeben worden. In den Jahren 2023 und 2024 sind weitere Grundstücksausschreibungen für diese Zielgruppen im Umfang von mindestens 1.200 Wohneinheiten vorgesehen.

Genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats

Hausprojekte unter dem Dach des Mietshäuser-Syndikats stellen ebenfalls eine gemeinschaftsorientierte Wohnform da, deren Ziel der Kauf oder der Neubau von Mietshäusern ist, die eine dauerhafte kollektive Selbstbestimmung der Bewohnerschaft über ihre Wohnungen garantieren.

Das Wohnen und Zusammenleben innerhalb eines Hausprojektes im Mietshäuser-Syndikat funktioniert ähnlich einer Genossenschaft. Die Mitglieder haben dauerhaftes Wohnrecht und bezahlbare Mieten (Kostenmiete); sie sind Mieter*innen und gleichzeitig über den Hausverein „Miteigentümer*innen“ bzw. Gesellschafter*innen der Haus-GmbH.

Die Landeshauptstadt München begrüßt die Zusammenarbeit mit diesen kleinteiligen Wohnformen, die durch ihre fehlende Renditeorientierung gleichfalls mit innovativen Einzelprojekten einen Beitrag zu mehr bezahlbarem Wohnen leisten können. Daher dürfen sich Genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats bei den Grundstücksausschreibungen und im Rahmen des Flächenkontingents für die Zielgruppe der „Baugenossenschaften“ gleichberechtigt mit bewerben.

Die besondere Herausforderung für Hausprojekte besteht (allerdings) darin, dass sie ihre Eigenmittel vorwiegend über Direktkredite einwerben, was die Finanzierung und Terminplanung vor allem bei größeren Investitionssummen erheblich erschwert.

Private Vermieter*innen, Bestandshalter*innen und private Wohnungsbauunternehmen

Private Vermieter*innen und Bestandshalter*innen halten den größten Teil der Wohnungsbestände am Münchner Mietmarkt. Daher ist es besonders wichtig, mit den Immobilienbestandshalter*innen, Grundstückseigentümer*innen sowie Vertreter*innen von gemeinwohlorientierten Wohnungseigentümer*innen, Sozialverbänden und weiteren relevanten Institutionen im engen Austausch zu bleiben, um die

so wichtigen Themen „Wohnen“ und „Mieterschutz“ weiter gemeinsam voranzubringen.

In diesem Kontext kann exemplarisch das Bündnis für Wohnungsbau und Mieterschutz genannt werden, welches zuletzt 2018 mit ausgewählten Vertreter*innen der o.g. Gruppen einberufen wurde. Zielsetzung war das gemeinsame Ausloten von Möglichkeiten, um den erforderlichen Bestand an bezahlbarem Wohnraum zügig zu erhöhen und ebenso das bestehende Mietniveau auf einem vertretbaren Maß zu halten. Alle Teilnehmer*innen waren sich dabei einig, dass es eines Signals bedarf, damit die überbordende Steigerung von Mietpreisen gestoppt werden kann. Wohnraum sollte dabei wieder nutzungsorientiert zur Verfügung gestellt werden und nicht der Gewinnmaximierung/Kapitalanlage dienen.

Initiativen wie die GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur München eG) sind an dieser Stelle besonders hervorzuheben. Bei dieser Initiative haben sich 31 Genossenschaften und fünf Unternehmen, die ihre Wurzeln in der Gemeinnützigkeit haben, zusammengeschlossen und engagieren sich gemeinsam für die Schaffung und dauerhafte Sicherung von Mietwohnungsbeständen für alle Bevölkerungsschichten.

Die private Bauwirtschaft trägt in München, wie in anderen deutschen Städten auch, zu einem Großteil der örtlichen Bautätigkeit bei. In Kooperation mit privaten Dritten wurden in der Landeshauptstadt München beispielsweise durch die Anwendung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) seit 1994 ca. 59.130 Wohneinheiten geschaffen, wovon 16.060 Wohneinheiten auf den Bereich der geförderten Wohnungen entfallen (Stand: 31.12.2021).

Gerade weil die Wohnraumversorgung mit über 1.5 Mio. Menschen in der Landeshauptstadt München einschließlich der Lasten für die ursächliche soziale Infrastruktur wie Kindereinrichtungen und Grundschulen nicht alleine durch den städtischen Haushalt finanziert werden kann, ist es auch in Zukunft weiterhin notwendig und erstrebenswert, in gemeinsamen Anstrengungen mit der privaten Bauwirtschaft die Wohnraumversorgung insbesondere an geförderten und preisgedämpften Wohnraum in München sicherzustellen.

Erfreulich ist dabei, dass sich in den letzten Jahren neben der Anzahl der geschaffenen Wohnungen auch deren Qualität stetig erhöht hat und private Entwickler*innen aus eigenem Antrieb verstärkt Quartierskonzepte, Umweltbelange und Freiraumbelange berücksichtigen und energetisch effiziente Bauweisen umsetzen. Zu prüfen ist, ob es möglich ist, ein kommunales Zertifizierungsmodell für Wohnungsbestände nach sozial und ökologischen Kriterien einzuführen, im Rahmen dessen die Wohnungsbestände von Bestandshalter*innen durch die Landeshauptstadt München zertifiziert werden können. Mögliche Bewertungskriterien können hierbei beispielsweise ein Mietpreisniveau auf Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und eine langjährige Mietpreisstabilität im Gesamtbestand der jeweiligen Bestandshalter*innen sein. Hierfür sind ggf. die Rahmenbedingungen zu entwickeln und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Um engagierte Bauherr*innen und sozialorientierte Vermieter*innen zu ehren, die auch nicht gebundene Wohnungen innerhalb der Grenzen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus vermieten bzw. qualitativollen Wohnungsbau errichten und erhalten und damit einen wichtigen und vorbildhaften Beitrag für bezahlbares Wohnen in der Landeshauptstadt München leisten, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat vorschlagen, einen „Sonderpreis für soziale Vermieter*innen“ im Rahmen des „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau 2023“ zu vergeben.

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 ernsthafte Versorgungsprobleme entstehen könnten. Angesichts des wachsenden Fachkräftemangels werden sich Unternehmen verstärkt mit der Frage der Wohnungsversorgung ihrer Mitarbeiter*innen auseinandersetzen müssen.

Auch hierzu gab es im Zeitraum von WiM VI intensive Bemühungen seitens der Landeshauptstadt München. So wurde 2019 zu zwei „Fachgesprächen Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ geladen. Die Landeshauptstadt München suchte die Diskussion mit ausgewählten Arbeitgeber*innenvertretungen, welche Wege beschritten werden müssen, um arbeitgebergefördertem Wohnungsbau wieder eine größere Bedeutung beimessen zu können und Arbeitgeber*innen für den Wohnungsbau zu Gunsten ihrer eigenen Mitarbeiter*innen zu gewinnen.

Mit dem Thema „Werkswohnungen“ wird der Stadtrat im kommenden Jahr 2023 in einer gesonderten Beschlussvorlage befasst. Im Rahmen von WiM VII ist als Anreiz ergänzend die Einführung des „München Modell-light/Werkswohnungen“ vorgesehen (vgl. Kapitel 5.2).

3.4. Regionale Kooperation - Regionale Wohnungsbaukonferenz

Als ideale Austausch- und Projektplattform für die Kooperation in der Region hat sich in diesem Kontext die Regionale Wohnungsbaukonferenz etabliert. Die regionalen Partner*innen und ebenso die Landeshauptstadt München messen dem Format eine sehr hohe Bedeutung bei. Der informelle, vertrauliche und ergebnisoffene Charakter der Wohnungsbaukonferenzen bereitet den Boden für innovative, visionäre und richtungsweisende Projekte. Einer der zukünftigen thematischen Schwerpunkte wird neben Mobilität und Infrastruktur auch weiterhin das Thema Wohnungsbau sein. Entsprechend der Rückmeldungen der Teilnehmer*innen wird dabei weiterhin den Möglichkeiten der interkommunalen Abstimmung von Wohnbedarfen und -angeboten besondere Bedeutung zukommen. Allerdings stehen viele Kommunen immer wieder vor komplexen rechtlichen Fragestellungen. Ein entsprechendes Beratungsangebot seitens des Freistaats Bayern und seiner Behörden, das die zu lösenden Aufgaben zur Gänze abdeckt, wäre hier erforderlich und soll zukünftig stärker eingefordert werden.

Regionale Beratungsstelle

Ausreichend bezahlbarer Wohnraum ist ein gemeinsames Anliegen von Stadt und Umland. Die Kommunen der Region München setzen beim Wohnungsbau verstärkt auf Kooperation und Erfahrungsaustausch. Ein weiteres Ergebnis der Regionalen Wohnungsbaukonferenz war der Wunsch der Beteiligten nach einer „Regionalen Beratung zu Wohnformen“. Sie soll mehr Informationen über die Möglichkeiten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums bereit stellen und Akzeptanz für weitere Entwicklungen vermitteln. Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte können eine Antwort auf die vielfältigen Herausforderungen hinsichtlich der lokalen Wohnraumversorgung sein. Im Zuge der verstärkten Kooperation zwischen der Landeshauptstadt München und den Umlandgemeinden hat die Landeshauptstadt München im Oktober 2019 das Beratungsangebot der mitbauzentrale auf die Region München erweitert

Veranstaltungsreihe „Wachstum mit Qualität“

Aufgrund eines entsprechenden Projektvorschlags aus der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2015 wird seit 2016 im Turnus von zwei Jahren der Preis für Baukultur der Metropolregion München vergeben. Prämiert werden realisierte Bauvorhaben, die beispielhaft und nachahmenswert mit der Herausforderung Wachstum umgehen. Die Veranstaltungsreihe setzt nun einen weiteren Ansatz aus der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2017 mittels einer Wanderausstellung zum Thema Wachstum um, die Aufmerksamkeit für mehr Baukultur schafft, hohe Qualität von Bauvorhaben und Akzeptanz für die polyzentrale Entwicklung der Region schafft.

Bild der Region

Auf der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2019 wurde von den Teilnehmer*innen das Zukunftsbild „Schritt für Schritt zur Region 2040“ mit gemeinsamen Zielen und Umsetzungsstrategien erarbeitet. Dabei werden die Kommunen und Landkreise der Metropolregion beim Wohnungsbau noch enger zusammenarbeiten. Die mitbauzentrale regio und der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) werden hier maßgeblich Unterstützung leisten. Ziele sind der Ausbau und die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und zur Versorgung aller Bevölkerungsschichten in allen Teilräumen der Metropolregion München. Eine Steigerung des Wohnraumangebots in der Region entlastet auch den Wohnungsmarkt in der Stadt München und kommt damit nicht zuletzt den hier lebenden Bürger*innen zu Gute.

Region ist Solidarität

Nicht jede Kommune im Ballungsraum München profitiert gleichermaßen von Wachstum und Entwicklung. Für eine resiliente, effiziente, ressourcen- und klimaschonende Regionalentwicklung sollten daher Wohnen, Gewerbe, Infrastrukturen und Freiräume an den aus gemeindeübergreifender Sicht optimalen Standorten realisiert werden. Hierzu gilt es, gemeindeübergreifende Konzepte zu erstellen, Folgewirkungen abzuwägen und bereits in der Planungsphase deren Ausgleich zu vereinbaren. Mit dem Kooperationsprojekt „Region ist Solidarität. Gerechter Ausgleich von Lasten und Nutzen im interkommunalen Dialog“ werden zur Zeit geeignete Instrumente für solche eine ausgleichsorientierte interkommunale Zusammenarbeit analysiert und im Rahmen konkreter Pilotprojekte angewendet. Als Ergebnis soll den Kommunen ein Werk-

zeugkasten an die Hand gegeben werden, um einen fairen Lasten-Nutzen-Ausgleich zwischen den Kooperationspartner*innen schaffen zu können.

Im Rahmen von bis zu drei Pilotprojekten wird derzeit untersucht, wie Kommunen über die Gemeindegrenzen hinweg Planungen und Maßnahmen umsetzen können. Aktuell sind zwei Pilotprojekte in den Handlungsfeldern Mobilität und grüne Infrastruktur gestartet, ein Drittes könnte sich mit der Frage der interkommunalen Abstimmung von Wohnbedarfen und -angeboten auseinandersetzen.

Das Engagement und die Unterstützung der Landeshauptstadt München bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Umland sollte sich zum Einen auf konkrete Projekte fokussieren, welche sie gemeinsam mit weiteren Partner*innen bilateral in der Region vereinbaren und umsetzen kann. Zum Anderen sollten insbesondere Austauschformate wie z.B. die Regionalen Wohnungsbaukonferenzen um eine noch stärker auf eine gemeinsame Wohnungsmarktstrategie ausgerichtete Kommunikation und Zusammenarbeit ergänzt werden. So können gemeinsame Strategien und Ziele zur Definition und Umsetzung einer regionalen Wohnungsbaustrategie entwickelt werden. Dazu müssen im Vorfeld vorhandene Ansätze der Kommunen nach mehr bezahlbaren Wohnungen gesammelt und unterstützt werden sowie die bestehenden Bedarfe und Themen der Region aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

4. Handlungsfeld zielgruppengerechtes Wohnen

Die zentralen Inhalte des Handlungsfeldes, die Bestandsaufnahme der aktuellen Herausforderungen und bisheriger Aktivitäten sowie der Verweis auf die Antragsziffern sind in Abbildung 6 auf einen Blick zu entnehmen.



Schwerpunkte und Innovationsthemen:

- Priorität hat die Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Auch hier gibt es besondere Wohnformen & Zielgruppen. Die Förderung erfolgt einheitlich in der EOF.
- Die Bedarfe für Zielgruppen (z.B. Haushalte mit Kindern, ältere Menschen, Beschäftigte in der Daseinsvorsorge) sollen in allen (Förder-)Programmen (EOF, MM, KMB) und nach Möglichkeit verstärkt berücksichtigt werden.
- Für Zielgruppen sollen Sonderwohnprojekte und -wohnformen, angepasste Wohngrundrisse („Wohnlabore“) und eigene Förderprogramme (z.B. für Azubis) erprobt und genutzt werden.
- An Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats sollen weiterhin 20 bis 40 Prozent der großen städtischen Siedlungsflächen vergeben werden

Herausforderungen, auf die WiM reagiert:

- Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot
- Wirtschaftliche Folgen der Pandemie und die Inflation belasten die Haushalte zusätzlich finanziell
- Zuzug von Geflüchteten erhöht die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum

Bestandsaufnahme: Die bisherigen Aktivitäten sowie Evaluation sind dargestellt im Evaluierungsbericht zu WiM VI, siehe Kapitel 3.2 (Anlage 3) sowie die Synopse zu WiM V – VII (Anlage 1).

Antragsziffern: Nr. 1 und 2; Nr. 12 und 13; Nr. 17

Abbildung 6: Handlungsfeld zielgruppengerechtes Wohnen auf einen Blick

Die Versorgung der besonders einkommensschwachen Haushalte hat unverändert oberste Priorität. Die Förderung erfolgt dabei einheitlich im Rahmen der staatlichen EOF mit städtischer Kofinanzierung (vgl. Kapitel 5.2), wobei im Rahmen der sogenannten besonderen Wohnformen innerhalb der EOF auch Zielgruppen und zielgruppenspezifische Wohnformen (frühere KomPro-Programme) gefördert werden können.

Im Rahmen der Vergabep Praxis der Wohnungen zeichnet sich ab, dass es Zielgruppen mit spezifischen Wohnbedarfen gibt, deren Anforderungen durch die bisherigen Wohnformen nur unzureichend erfüllt werden können. Für diese Zielgruppen benötigt es ein ausdifferenziertes Angebot, das den tatsächlichen Bedürfnissen gerecht wird. Dies bezieht sich auf das quantitative Angebot, aber auch auf die qualitativen bauliche Ausgestaltung von Wohnraum. Da die Einkommen dieser Zielgruppen nicht zwingend einer bestimmten Einkommensstufe zuzuordnen sind, ist es auch sinnvoll, die Bedarfe solcher Zielgruppen in allen (Förder-)Programmen (soweit es nicht bereits gesonderte Förderprogramme wie z.B. für das Azubi-Wohnen oder für das „Senior*innenwohnen der Zukunft“ gibt, die genutzt werden können, nach Möglichkeit stärker als bisher zu berücksichtigen.

Da die Nachfrage von Haushalten mit mittleren Einkommen (München Modell) oder

auch von Haushalten im KMB/PMB derzeit besonders stark wächst, das Angebot aber erst mit der Wirksamkeit der SoBoN-Novelle 2021 zeitverzögert ansteigen wird, ist es sinnvoll, für diese Zielgruppen im Sinne einer „Brückenlösung“, Modelle für eine temporäre finanzielle Förderung zu entwickeln und zu erproben, um den genannten Zielgruppen bezahlbare und adäquate Wohnmöglichkeiten bieten zu können.

4.1. AzubiWohnen und AzubiWerk

Um Auszubildenden die Möglichkeit auf selbstbestimmtes Wohnen zu geben und mit dem Angebot an bezahlbaren Wohnraum für die Dauer der Ausbildung auch den Ausbildungsstandort München zu stärken, wird bereits im Rahmen von zwei Pilotprojekten am Innsbrucker Ring mit 91 Wohnungen für Auszubildende und aktuell am Hanns-Seidel-Platz mit 221 Wohnungen die Einführung der Wohnform AzubiWohnen mit der GEWOFAG erprobt.

Mit Beschluss der Vollversammlung zur Umsetzung des Programms „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04444) hat sich die Landeshauptstadt München das Ziel gegeben, bis Ende 2025 insgesamt die Zahl von 1.000 Wohnungen für Auszubildende im Einflussbereich der Mitbestimmung des AzubiWohnWerks zu erreichen. Dazu werden die bisherigen Erfahrungen aus den Pilotprojekten genutzt und im Rahmen weiterer Projekte in Kooperation mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften aber auch privaten Träger*innen realisiert. Die Finanzierung der Vorhaben erfolgt dabei aus dem Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“.

Mit der Gründung des AzubiWohnWerks München in Kooperation mit dem Kreisjugendring München-Stadt und der DGB Jugend München verfolgt die Landeshauptstadt München das Ziel, die bestehenden Beratungs- und Unterstützungsangebote zu stärken, miteinander zu verzahnen und die Lebens-, Ausbildungs- und Wohnbedingungen Auszubildender in München dauerhaft zu verbessern.

Mit der Einführung einer Direktbewerbungsmöglichkeit für Auszubildende nach Kriterien sozialer Dringlichkeit und der Übernahme des Finanzierungskostenbeitrag durch die Landeshauptstadt München wird ein Angebote geschaffen, das ein eigenständiges, gemeinschaftlich organisiertes Wohnen auch für diejenigen Auszubildenden ermöglicht, die sich auf dem Münchner Wohnungsmarkt nicht aus eigener Kraft versorgen können. Dabei sollen neben den Auszubildenden in der dualen beruflichen Ausbildung mit Ausbildungsort im Stadtgebiet München insbesondere auch Berufsfachschüler*innen und Schüler*innen an den Fach-, Techniker- und Meisterschulen sowie Fachakademien berücksichtigt werden.

Wohnraum in der Wohnform AzubiWohnen wird daher speziell für Auszubildende in Sonderprojekten im Rahmen der bestehenden Wohnungsbauprogramme (v.a. München Modell und Konzeptioneller Mietwohnungsbau, vgl. Kapitel 5) von der Stadt gefördert. Im Rahmen der Weiterentwicklung von WiM VII soll die Einführung eines Förderprogramms AzubiWohnen auf dieser Grundlage geprüft werden, das eine Kooperation mit dem AzubiWerk München in den Förderbedingungen vorsieht. Die Behandlung erfolgt in einer gesonderten Beschlussvorlage.

4.2. Junges Wohnen

Auch nach oder abseits der Ausbildung fällt es jungen Menschen und Berufsanfänger*innen häufig schwer sich auf dem Münchner Wohnungsmarkt eigenständig mit Wohnraum zu versorgen. Auch im Hinblick auf die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts München ist es von zentraler Bedeutung nicht nur als Ausbildungsstandort attraktiv zu bleiben, sondern auch die ausgebildeten Fachkräfte in München zu halten. Gerade für den Einstieg in den Münchner Wohnungsmarkt ist ein Angebot unbefristeten Wohnens in kleinen Grundrissen zu günstigen Konditionen unerlässlich.

Durch reduzierte Wohnflächen und abgesenkte Ausbaustandards können mehr bezahlbare Wohnungen für die Zielgruppe der Klein- und Kleinsthaushalte entstehen. Lösungsansätze könnten kompakte Einzimmerwohnungen sein, die auch unter den Begriffen Mikroappartements und „Smart Wohnungen“ diskutiert werden.

Mit dem Modellvorhaben „Junges Wohnen“ schafft die Landeshauptstadt München in Kooperation mit der GEWOFAG Wohnraum für jungen Menschen und Berufsanfänger*innen als Ergänzung dazu mit 56 kompakten Wohnungen in der Messestadt Riem dauerhaft günstigen Wohnraum.

Die Finanzierung solcher Vorhaben erfolgt entweder aus den Programmmitteln für das München Modell oder im Bedarfsfall als „Sonderprojekt bzw. -wohnform innovativ, nachhaltig, generationengerecht“ (vgl. Kapitel 7.5).

4.3. Werkswohnen/ Beschäftigtenwohnungsbau

Werkswohnungen sind Wohnungen, die von Arbeitgeber*innen an Beschäftigte oder sonstige Dienstverpflichtete zu meist vergünstigten Mieten vermietet werden. Hierbei ist das Mietverhältnis jedoch an ein Dienst- oder Arbeitsverhältnis mit dem/der Wohnungseigentümer*in und/oder Inhaber*in des Betriebs gekoppelt. Im Bereich des Werkswohnungsbaus bestehen oftmals besondere Wohnungskündigungsrechte für den Fall der Beendigung des Arbeitsverhältnisses und anderer Härtefälle.

Ziel der Landeshauptstadt München ist es zwischen 2015 und 2025 1.700 Wohneinheiten für ihre eigenen Bedienstete zu schaffen. Im Hinblick auf die Wohnungsfürsorge für städtische Dienstkräfte und Mangelberufe sind zudem neue Lösungsansätze gefragt.

Derzeit wird innerhalb des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ein Konzept für den Werkswohnungsbaus erarbeitet. Die Behandlung erfolgt in einer separaten Beschlussvorlage.

4.4. Familien

Die Erfahrungen der Vergabepaxis zeigen, dass es insbesondere an geeignetem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für Familien fehlt. Dies zeigt sich an dem hohen Bedarf und der großen Nachfrage an größeren Wohnungsgrundrissen.

Darauf wurde wiederholt durch die Anpassung des Wohnungsaufteilungsschlüssels hin zu einem höheren Anteil größerer Wohnungen reagiert. Die Entwicklung des

Wohnungsaufteilungsschlüssels zu Gunsten von Familienwohnungen ist im Evaluierungsbericht dargestellt (vgl. Anlage 3, Kapitel 3.2.2).

Der Bedarf an familiengerechtem Wohnraum lässt sich auch an dem stetigen Anstieg an gültigen München-Modell-Bescheiden in den vergangenen Jahren ablesen. Zum Stichtag 31.08.2022 waren es bereits 14.115 gültige Bescheide, davon entfielen fast 47 Prozent Haushalte mit 3 oder mehr Personen. Demgegenüber konnten in 2021 lediglich 588 Wohnungen im München-Modell an Alleinstehende, Paare, Alleinerziehende und Familien fertiggestellt werden.

Dies zeigt den hohen Bedarf der Zielgruppe auch unter den München-Modell-Berechtigten auf. Daher soll während der Laufzeit von Wohnen in München VII geprüft werden, wie kurz- und mittelfristige Angebote für die Zielgruppe der Familien geschaffen werden können, um die Wohnraumversorgung verbessern zu können.

4.5. Wohnungen für Menschen mit Behinderung und/oder Pflegebedarf

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit, den Bedarf an barrierefreiem Wohnraum entweder durch die Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum bei Nachverdichtung und Neubau, oder durch Maßnahmen zur barrierefreien Aufwertung von Bestandswohnungen und -gebäuden zu decken. Art. 48 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) legt für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen fest, dass die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. Ab der Gebäudeklasse 4 (ab einer Gebäudehöhe von 13 m) muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Zudem müssen diese Wohnungen an sich barrierefrei sein. Die Anforderungen sind zum Teil etwas geringer als in der DIN 180402:2011-9 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen), da diese in Bayern nicht vollständig eingeführt wurde.

Bei den geförderten Wohnungen (EOF) ist nach Nummer 12.4 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 hingegen die vorgenannte DIN vollumfänglich anzuwenden. Dies gilt in analoger Anwendung auch für das kommunale Förderprogramm München Modell-Miete. Bei den städtischen Grundstücken, die für KMB-Bauträger*innen ausgeschrieben werden, ist ein entsprechendes Auswahlkriterium hierzu vorgesehen, das in der Regel vollumfänglich akzeptiert wird. Neben den baulichen Voraussetzungen gewinnen auch unterschiedliche konzeptionelle Ausgestaltungen, wie etwa gemeinschaftliches Wohnen im Alter, ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften, inklusive Wohnformen von Menschen mit und ohne Behinderungen oder Mehrgenerationenwohnen, an Bedeutung.

4.6. Wohnen für ältere Menschen – Senior*innenwohnen

Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen wird durch den demografischen Wandel und vor allem durch die starke Zunahme der Zahl der Hochbetagten nochmal gesteigert. Bei der Altersgruppe über 65 Jahren ist ein Anstieg um etwa 45.000 Personen prognostiziert, von ca. 270.000 Einwohner*innen im Jahr 2017 auf ca. 315.000 im Jahr 2035. In der Altersgruppe über 80 Jahren ist sogar ein Anstieg um etwa ein Viertel prognostiziert, von etwa 74.000 im Jahr 2017 auf 91.000 im Jahr 2035 (+23%).

Angesichts dessen, dass die Mehrzahl der älteren Menschen in Bestandsgebieten lebt und in der vertrauten Umgebung alt werden möchte, ist es erforderlich, Maßnahmen zur barrierefreien Aufwertung von Bestandswohnungen und -gebäuden zu fördern. Wenn man älter wird, werden die Wohnung und die Wohnqualität noch wichtiger, da sich die Alltagsgestaltung stärker auf die Wohnung und das direkte Umfeld konzentriert und sich der Bewegungsradius reduziert.

Mit dem „Grundsatzbeschluss Senior*innenwohnen der Zukunft planen und bauen!“ vom 17.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04404) wurde das Referat für Stadtplanung gebeten, in Abstimmung mit dem Sozialreferat, die Errichtung eines Förderprogramms für den senior*innengerechten Umbau von Bestandswohnungen und zur Schaffung von Begegnungsflächen zu prüfen und zu erarbeiten. Mit Wohnanlagen, die möglichst breit über die Stadt gestreut und seniorenrecht erstellt werden, soll das Münchner Senior*innenwohnen der Zukunft geschaffen werden. Ziel ist es, ausreichenden Wohnraum für Senior*innen in modernen Seniorenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil (Mehrgenerationenwohnen) und andere seniorenrechtliche Wohnangebote zur Verfügung zu stellen. Hierbei werden sowohl Immobilien im Bestand als auch im Neubau betrachtet und bereits bestehende synergetische Effekte ausgenutzt, beispielsweise die räumliche Nähe zu Alten- und Servicezentren. Zu den bereits bestehenden 16 Seniorenwohnanlagen sollen bis 2025 zehn zusätzliche Anlagen in München geschaffen werden.

5. Handlungsfeld Bodenpolitik und Neubau

Die zentralen Inhalte des Handlungsfeldes, die Bestandsaufnahme der aktuellen Herausforderungen und bisheriger Aktivitäten sowie der Verweis auf die Antragsziffern sind in Abbildung 7 auf einen Blick zu entnehmen.



Schwerpunkte und Innovationsthemen:

- Die in WiM VI begonnene Vereinfachung der Programmlandschaft (einfach – transparent – effizient) wird in WiM VII fortgeführt
- Die Förderung der LHM in der EOF und im MM wird neu gestaltet und erhöht (ergänzendes Baudarlehen; 4-Stufenmodell): geförderter Wohnungsbau und KMB (erhöhte Erstvermietungsmiete) bleiben wirtschaftlich. Qualität & Nachhaltigkeit werden gefordert & gefördert (Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus im MM)
- Förderung von Genossenschaftseinlagen in der EOF auch für die ESt. II
- Flexibilität & Anreiz: städt. EOF light wird angepasst und durch MM-light und MM-light/Werkwohnungen ergänzt
- Grundstückswertansätze: Gleichklang städt. Grundstücke und SoBoN

Herausforderungen, auf die WiM reagiert:

- Zunehmende Flächenengpässe und -konkurrenzen
- Gestiegene Bau-, Material- und Finanzierungskosten, Projektverzögerungen
- Drohende Unwirtschaftlichkeit von Vorhaben in EOF, MM und KMB

Bestandsaufnahme: Die bisherigen Aktivitäten sowie Evaluation sind dargestellt im Evaluierungsbericht zu WiM VI, siehe Kapitel 3.1 und 3.6 (Anlage 3) sowie die Synopse zu WiM V – VII (Anlage 1).

Antragsziffern: Nr. 3 – 7; Nr. 8; Nr. 14 – 35

Abbildung 7: Handlungsfeld Bodenpolitik und Neubau auf einen Blick

Für eine strategische und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik braucht die Landeshauptstadt München neben nachhaltigen, transparenten und gerechten Strategien der Flächennutzung und -vergabe auch ausreichende Flächen in ihrem Grundbesitz, um die erheblichen Engpässe insbesondere bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu überwinden. Vor allem steigende Bodenpreise und die Spekulation mit Boden und Wohnungsbeständen als Finanzanlagen treiben die Mieten in die Höhe.

In der Landeshauptstadt München kommt bereits eine Vielzahl bodenpolitischer Instrumente und Strategien z.B. die Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie) und die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) zum Einsatz. Darüber hinaus setzt sich die Landeshauptstadt München sowohl auf kommunaler als auch bundespolitischer Ebene immer wieder dafür ein, die rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen für ein gemeinwohlorientiertes Handeln der Kommunen voranzutreiben und ihre eigenen Instrumente zu erweitern bzw. weiterzuentwickeln. Einige dieser Forderungen fanden bereits Einzug in das novellierte Baulandmobilisierungsgesetz, das am 23.06.2021 in Kraft getreten ist und neue kommunale Handlungsmöglichkeiten (bspw. Sektorale Bebauungspläne, erweiterte Vorkaufsrechte) eröffnet hat.

Die Landeshauptstadt München wird auch bei zukünftigen Gesetzesänderungen ihre

Ideen und Überlegungen zielgerichtet in die politischen Debatten und Abstimmungen einbringen und sich gemeinsam mit anderen Städten für eine ausgewogene Berücksichtigung der kommunalen Interessen einsetzen.

5.1. Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik – Schaffung und weitere Ausnutzung von Baurecht(spotenzial); Erwerb und Sicherung städtischer Flächen

Seit geraumer Zeit ist klar, dass es ohne Steigerung der Wohnungsbauaktivitäten einen Engpass insbesondere beim geförderten Wohnungsbau geben wird. Auf den absehbaren Engpass bei Wohnbauflächen muss daher in erster Linie mit einer weiteren Mobilisierung vorhandener Wohnungsbaupotenziale und der Schaffung von Bauland reagiert werden.

Mit dem Projekt **Langfristige Siedlungsentwicklung (LaSie)** schafft die Landeshauptstadt München bereits Antworten. Über die drei Strategien Nachverdichtung, Umstrukturierung und Entwicklung am Stadtrand werden neue Flächen für Wohnungen identifiziert und eine mögliche bauliche Entwicklung in die Wege geleitet (vgl. Kapitel 3.2 und Anlage 3 Evaluierungsbericht WiM VI).

Interessant ist in diesem Zusammenhang, wie die Akquise von Vorratsflächen und der weitere Aufbau eines kommunalen Grundstücksvermögens durch die Stadtplanung (d.h. durch Bebauungspläne) unterstützt werden kann. Selbstverständlich ist es von Vorteil, wenn die städtischen Flächen mit Bebauungsplänen entwickelt werden und dadurch über eine hohe Quote – diese liegt auf städtischen Flächen bei 100 Prozent – geförderter und preisgedämpfter Wohnraum entsteht. Freie Ankäufe im Rahmen von laufenden Bebauungsplanverfahren gibt es bislang nur vereinzelt. Hier hat sich der Markt in der Regel schon soweit verdichtet, dass von Seiten der Akteur*innen im Plangebiet außer in Ausnahmefällen keine Verkaufsabsichten mehr im vorentwickelten Stadium bestehen. Deren Zielsetzung besteht in einer eigenständigen Bebauung und anschließenden Vermarktung.

Um den großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt auch in den nächsten Jahren gerecht werden zu können, wurde die **Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)** erneut fortgeschrieben. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Zielzahlen in den (Förder-)Programmen von Wohnen in München VII (vgl. Kapitel 1.3). Durch die Fortschreibung der SoBoN in der Vollversammlung des Stadtrats vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) besteht nun ein Baukasten-Modell für die Planungsbegünstigten. Bei den neuen Baukasten-Modellen variiert die Bindung zwischen 40% (je 20% EOF und München Modell) und 65% (20% EOF, 20% München Modell und 25% PMB). Der Anteil ist zum Teil auch von Verkäufen von Geschossfläche Wohnen an die Landeshauptstadt München oder an Genossenschaften bzw. Mietshäuser-Syndikate im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15241) abhängig. Die Bindungsdauer beträgt für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau einheitlich 40 Jahre.

Neues Wohnbaurecht kann nicht nur durch neue Bauleitpläne, insbesondere Bebauungspläne entstehen (hier greifen die Verfahrensgrundsätze der SoBoN), sondern auch durch Befreiungen, die die Lokalbaukommission des Referats für Stadtplanung

und Bauordnung von bestehenden Baurechtsfestsetzungen erteilt. Der sogenannte **40%-Beschluss für Befreiungen** geht auf den Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München“ vom 05.07.1989 zurück und wurde stets fortgeschrieben, zuletzt im Verlängerungsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 27.10.2021 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237) und im Rahmen der Fortschreibung der SoBoN 2021 angepasst (Bindungsdauer).

Bislang gibt es im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nur in sehr untergeordnetem Rahmen die Möglichkeit, Bauherr*innen zur Schaffung von bezahlbarem / geförderten Wohnraum zu verpflichten oder an den Kosten für soziale Infrastrukturen zu beteiligen. Mit dem sog. Baulandmobilisierungsgesetz, das zum 23. Juni 2021 in Kraft getreten ist, wurde befristet ein neuer **sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumschaffung** in das Baugesetzbuch eingeführt, der die Festsetzung von gefördertem Wohnraum im unbeplanten Innenbereich ermöglicht. Zu dem neuen Instrument liegen bundesweit noch keine Erfahrungen vor. Um von der neuen Regelung Gebrauch zu machen, müssen jedoch erst Gebiete identifiziert werden, die sich grundsätzlich für den Erlass eines solchen sektoralen Bebauungsplans eignen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde daher mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats „Baulandmobilisierungsgesetz – Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01438) vom 29.09.2021 gebeten zu prüfen, wie und wo ein sektoraler Bebauungsplan erlassen werden kann und dem Stadtrat entsprechende Aufstellungsbeschlüsse vorzulegen.

Diesem Auftrag wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachkommen und neben geeigneten Flächen allgemeine Grundsätze festlegen, nach denen sich Gebiete besonders für den Erlass eines sektoralen Bebauungsplans zur Wohnraumschaffung eignen.

Eine **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)** ist ein Planungsinstrument des Baugesetzbuchs für die Entwicklung ganzer Stadtteile. Sie ermöglicht eine abgestimmte Planung und Umsetzung für ein weitläufiges Gebiet und damit eine Gesamtkonzeption „aus einem Guss“ – einschließlich der sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastruktur.

Im Münchner Nordosten hat der Stadtrat bislang sog. Einleitungsbeschlüsse für vorbereitende Untersuchungen gefasst. Auf deren Grundlage hat die Stadtverwaltung damit begonnen, die Voraussetzungen für die Durchführung einer SEM zu prüfen. Erst zum Abschluss dieser Untersuchungen steht fest, ob eine SEM durchgeführt wird. Die Stadt München will möglichst im Konsens mit den Eigentümer*innen planen. Mit einem Planungsumgriff für diese vorbereitenden Untersuchungen von über 600 ha hat der Münchner Nordosten das Potential, mittelfristig einen bedeutenden Beitrag insbesondere zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfes, vor allem an bezahlbarem (Miet-)Wohnungsbau zu leisten.

Für eine andere potentielle Stadterweiterungsfläche von 900 Hektar im Norden von München hat die Vollversammlung des Stadtrates am 22.07.2020 ebenfalls die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine SEM für den Münchner Norden

beschlossen.

Die Landeshauptstadt München erarbeitet derzeit gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17634) gemeinsam mit einer Rechtsanwaltskanzlei Verfahrensgrundsätze sowie sog. Maßnahmenträgerschaftsmodelle für die Gebietsentwicklungen im Münchner Nordosten und in Feldmoching-Ludwigsfeld. Auf Grundlage dieser Verfahrensgrundsätze und den weiteren vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM wird dann u.a. geprüft, wie hoch der Anteil an gefördertem und sozialem Wohnungsbau sein muss bzw. kann und in welchem Umfang die Eigentümer*innen an den Kosten und Lasten bestimmter Infrastrukturmaßnahmen beteiligt werden müssen bzw. können.

Der zweite Teil der Strategie, d.h. neben der Schaffung neuem Baurechts, besteht daraus, das Grundstücksvermögen langfristig zu sichern und zu mehren. Konnten in der Vergangenheit noch Veräußerungen von öffentlichem Eigentum zur Konsolidierung des Haushaltes beobachtet werden, setzt sich auf der kommunalen Ebene, u.a. begründet durch neuere Beschlüsse der Landeshauptstadt München, der Leitsatz „Die Stadt kauft, aber verkauft nicht.“ weiter durch.

Inzwischen gilt der Grundsatz, dass städtische Grundstücke nur noch im **Erbbaurecht** vergeben werden. Die mit WIM VI veränderte und mit Beschluss vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853) verbindliche Vergabestrategie, städtische Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts an Genossenschaften und (KMB-)Bauträger*innen zu vergeben, unterliegt einer permanenten Prozessbetrachtung und -optimierung, um attraktive und akzeptierte Erbbaurechts-Bedingungen zu schaffen, die den Akteuren die passende Grundlage zur Umsetzung ihrer Bauprojekte ermöglicht.

Zuständig für die Ausübung von **Vorkaufsrechten** ist das Kommunalreferat. Der Gemeinde stehen neben dem in Kapitel 6.1 behandelten Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten (vgl. § 24 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB) weitere Möglichkeiten zur Ausübung des allgemeinen (§ 24 BauGB) und des besonderen (§ 25 BauGB) Vorkaufsrechts an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

Jeder Vorkaufsrechtstatbestand hat seine eigene städtebauliche Zielsetzung. Das Vorkaufsrecht darf nur aus städtebaulichen Gründen ausgeübt werden, nicht jedoch zur bloßen Grundstücksbevorratung. Daneben unterscheiden die einzelnen Tatbestände strikt zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken. Des Weiteren besteht bei nahezu allen Vorkaufstatbeständen eine sog. Abwendungsmöglichkeit durch die Erwerber*innen nach § 27 BauGB, was den Erwerb im Einzelfall ausscheiden lässt.

Es wäre daher wünschenswert, den Anwendungsbereich der Vorkaufsrechtstatbestände weiter auszuweiten, um so das wünschenswerte städtebauliche Ziel, bereits vorhandenen preisgünstigen Wohnraum und die Zusammensetzung gemischter Bevölkerungsstrukturen nicht nur in Erhaltungssatzungsgebieten (vgl. Kapitel 6.1), sondern im gesamten Stadtgebiet zu erhalten, zu erreichen. In diesem Zusammenhang sollten zukünftige Gesetzesänderungen auch die Möglichkeit eröffnen, die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums zumindest teilweise im Rahmen

der Abwendungsvereinbarung vereinbaren zu dürfen.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurden neue Vorkaufsrechtstatbestände eingeführt (u.a. ein Vorkaufsrecht an sog. „Schrottimmobilien“ im Innenbereich), deren Relevanz aber für München aller Voraussicht nach begrenzt ist. Begrüßt wird aber die neue Möglichkeit der erweiterten Preislimitierung und die Ausweitung der Ausübungsfrist auf drei Monate. Nach wie vor fehlen insbesondere Regelungen zur Erfassung sogenannter „share deals“, die de facto zu einer Umgehung des Vorkaufsrechts führen. Auch im Falle der Aufteilung eines Wohngebäudes in Wohnungseigentum – das nachfolgend die Ausübung des Vorkaufsrechts kraft Gesetz ausschließt – könnte eine Regelung getroffen werden, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts jedenfalls dann nicht ausgeschlossen ist, wenn das aufgeteilte Gebäude in seiner Gesamtheit verkauft wird. Gesetzgeberischer Bedarf besteht ferner auch hinsichtlich der Begrenzung der gesamtschuldnerischen Haftung der Kommune beim Verkauf von Immobilienpaketen, sog. „Portfoliodeals“.

Die Landeshauptstadt München ist eine verlässliche Verhandlungspartnerin, die keine Spekulationsgeschäfte unterstützt, aber faire Preise zahlt. Damit hat sie sich am Münchner Immobilienmarkt einen festen Platz erarbeitet. Bestätigt wird diese Einschätzung durch zahlreiche Ankäufe in den letzten Jahren. Insofern muss für eine vorausschauende Bodenvorratspolitik sichergestellt sein, dass trotz der Sparmaßnahmen im städtischen Haushalt weiterhin finanzielle Spielräume für den **Ankauf von Grundstücken** bestehen.

Der Aufwand für die Akquise ist bei einem Nachfragemarkt, wie in München, extrem hoch. Das Team Akquise des Kommunalreferats sondiert intensiv die auf dem freien Markt angebotenen Objekte und pflegt darüber hinaus Kontakte zu Maklern, zu Grundstückseigentümer*innen sowie zu anderen Referaten. Sehr wichtig für die Akquise ist eine gute Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Insbesondere eine frühzeitige Information zu Entwicklungspotentialen und eine schnelle Baurechtsklärung stellen entscheidende Faktoren für eine erfolgreiche Akquise dar. Damit können im Idealfall die Nachteile, die eine Kommune ohne Frage am Markt hat, wie z.B. eine defensive Preispolitik und längere Willensbildungsprozesse, kompensiert werden.

Das Team Akquise des Kommunalreferats konnte in den letzten fünf Jahren zahlreiche Ankäufe innerhalb des Stadtgebiets, aber auch im Umland tätigen oder für die Wohnungsbaugesellschaften vermitteln. Im Moment liegt der Tätigkeitsschwerpunkt innerhalb des Stadtgebiets auf Wohnungsbaugrundstücken und Mietwohnobjekten. Daneben konnten interessante unbebaute Grundstücke im planerischen Außenbereich überwiegend im Umland erworben werden. Diese Flächen sind für eine strategische Grundstückerhaltungs- und Vorratspolitik einer Kommune sowohl als Ausgleichsflächen wie auch als potentielle Tauschflächen wichtig. Bei geeigneten Grundstücken wird überdies das Ziel der Aufforstung aktiv verfolgt, um die Zielsetzung von 100.000 neu gepflanzten Bäumen jährlich zu erreichen. Einen validen Ausblick für die Grundstücksakquise im Zeitraum 2023-2028 zu geben ist nicht möglich, da weder die Marktentwicklung noch die Haushaltsslage der Landeshauptstadt München verlässlich prognostiziert werden können.

In der Region München herrscht allgemein ein erhebliches Defizit an Flächen für bezahlbaren Wohnraum. Auf der Regionalen Wohnungsbaukonferenz 2017 wurden von Vertreter*innen der Kommunen und Landkreise Strategien diskutiert, wie gemeinsam in interkommunaler Kooperation Flächen für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie Infrastrukturen gesichert und entwickelt werden können (**interkommunaler Flächenerwerb**).

In den letzten Jahren wurden mit allen von der Stilllegung der Fliegerhorste in der Region München betroffenen Kommunen und Landkreise Gespräche geführt, um die Bereitschaft und die Möglichkeit eines gemeinsamen Flächenerwerbs von der BIMA zu erörtern und ein Pilotprojekt zu erarbeiten. Aktuell gibt es dazu intensive Kontakte zur Stadt Erding und über den Landkreis Landsberg am Lech zur Gemeinde Penzing.

Dem Stadtrat werden die konkreten Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu diesen Pilotprojekten bzw. zur Verstetigung des Interkommunalen Flächenerwerbs in einer eigenen Beschlussvorlage zum gegebenen Zeitpunkt zur Entscheidung vorgelegt. Ziel der Landeshauptstadt München ist es hierbei, auf ihren zukünftigen Flächenanteilen geförderten und preisgedämpften Wohnraum zu errichten. Dies soll sowohl mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als auch mit lokalen Gesellschaften oder Genossenschaften realisiert werden. Damit leistet die Landeshauptstadt München einen weiteren Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes. Dabei kommt insbesondere den städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Rolle zu. Um diese Aufgabe wahrnehmen zu können, gilt es, im Vorfeld die dafür notwendigen Rahmenbedingungen aufzuzeigen, zu prüfen und abzuklären. Neben der Klärung der weiter oben beschriebenen Fragestellungen hinsichtlich der rechtssicheren Ausgestaltung interkommunaler Kooperationen der Landeshauptstadt München mit kommunalen Partner*innen im Handlungsfeld Wohnungsbau müssen zudem innerhalb der Landeshauptstadt München selbst rechtliche, organisatorische und finanzielle Fragestellungen hinsichtlich der Beteiligung der städtischen Akteure (Wohnungsbaugesellschaften) geklärt werden.

5.2. Programme im Neubau des geförderten Wohnungsbaus

In der Landeshauptstadt München gibt es aufgrund der gemeinwohlorientierten Politik zur Bodenentwicklung (vgl. Kapitel 5.1) sowie der laufenden Evaluierung und Anpassungen eine gut funktionierende Programmlandschaft für den geförderten (vgl. Kapitel 5.2) und für den preisgedämpften Mietwohnungsbau (vgl. Kapitel 5.4) auf privaten und städtischen Flächen.

Die in WiM VI vom Stadtrat beschlossene Zielsetzung, die Programmlandschaft zu vereinfachen, wurde konsequent und bezogen auf eine Zuordnung der Programme zur Höhe des Haushaltseinkommens wie folgt umgesetzt (vgl. Abbildung 8):

Geförderter Mietwohnungsbau

- **Haushalte mit unteren Einkommen** (Einkommensstufen* I und II, in Ausnahmefällen auch III):
Förderung im Rahmen der staatlichen einkommensorientierten Förderung (**EOF**) mit städtischer Kofinanzierung (bei kleineren Vorhaben auch in der **städtischen „EOF-light“**).
- **Haushalte mit mittleren Einkommen** (max. Einkommensstufe III + 25 %):
Förderung im Rahmen des städtischen **München Modells** (München Modell-Miete oder -Genossenschaften; künftig auch **München Modell-light** und **München Modell-light/Werkswohnungen**).

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (vgl. Kap. 5.3)

- **Haushalte** mit einem Einkommen bis max. **Einkommensstufe III + 50 % bzw. Zugehörigkeit zu einer nach sozialen Kriterien definierten Zielgruppe**, auf städtischen Flächen: Konzeptioneller Mietwohnungsbau (**KMB**)
- **Haushalte** mit einem **Einkommen über den Einkommensgrenzen der staatlichen und städtischen Förderprogramme**, wobei eine Mietbelastung von mindestens 30 % des Haushaltseinkommens erforderlich ist: preisgedämpfter Mietwohnungsbau (**PMB**) auf privaten SoBoN-Flächen.

* die hier bzw. im weiteren Kapiteln des Vortrages genannten Einkommensstufen beziehen sich auf die Nr. 25.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022)



Abbildung 8: Übersicht Programmlandschaft und Fördermodelle

Grundsätze für die Fortentwicklung der Programme und Förderung

Die in WiM VII vorgeschlagenen Anpassungen bei den Programmen (einschließlich der verstärkten Zielgruppenorientierung) folgen den bewährten Grundsätzen aus der bisherigen Konsolidierung der Programmlandschaft:

- einfach
- transparent
- effizient.

In der städtischen Förderung bzw. Kofinanzierungen und beim KMB setzt WiM VII den Fokus darauf, eine wirtschaftliche Realisierung der Vorhaben (z.B. von Genossenschaften) auch unter ungewissen Rahmenbedingungen (Baukosten, Kapitalmarkt) zu ermöglichen. Dies kann sowohl bei der EOF als auch im München Modell am besten durch eine flexible, gestufte (Fehlbetrags-)Förderung erreicht werden. Die künftige städtische Förderung berücksichtigt dabei aber auch die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Haushaltsmitteln und einer einfachen Gestaltung der Bewilligungen, die häufig mehrere Förderungen enthalten und setzt deshalb vorrangig auf Darlehen. Diese werden bedarfsgerecht entweder verzinslich, zinslos oder sogar leistungsfrei (= Umwandlung in einen Zuschuss nach Ablauf der Bindungsdauer) vergeben, was eine flexible Förderung ermöglicht. Die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben im geförderten Wohnungsbau wird durch eine Aufwands- und Ertragsberechnung i.S.d. Nr. 18 WFB 2022 ermittelt. Dabei sind staatliche und/oder städtische Vorgaben zu beachten (z.B. zur Höhe und Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals oder zur Höhe der Erstvermietungsmiete), um die Förderung auf das notwendige Maß für eine ausgeglichene Wirtschaftlichkeit zu beschränken und eine Gleichbehandlung zu gewährleisten.

5.2.1. Förderung von Haushalten in unteren Einkommensstufen – Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Das in „Wohnen in München VI“ angestrebte Ziel, die Förderung von Haushalten in unteren Einkommensstufen einheitlich in die sogenannte „Einkommensorientierte Förderung - EOF“ zu überführen, wurde umgesetzt. Auf der Basis entsprechender Abstimmungen mit dem Freistaat Bayern werden in der EOF die Förderziele bezogen auf bestimmte Zielgruppen (z.B. aus den früheren KomPro-Programmen) auch weiterhin erreicht.

Kennzeichen der EOF sind

- eine Festbetragsförderung (Darlehen + Zuschuss/Zuschüsse) für die Bauherr*innen („Objektförderung“) und
- ein einkommensabhängiger Mietzuschuss für den Mieter*innenhaushalt („Subjektförderung“), damit die vereinbarte Erstvermietungsmiete zumutbar wird).

Die EOF ist Teil der Wohnraumförderung des Freistaates Bayern und wird auf der Grundlage des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG vom 10.04.2007) und der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (aktuell WFB 2022 vom 16.03.2022) in München vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung als staatliche Bewilligungsstelle ausgereicht.

Die Landeshauptstadt München hat von der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit einer Kofinanzierung mit städtischen Mitteln in der staatlichen EOF Gebrauch

gemacht. Die Kofinanzierung ist notwendig, weil

- es nur bei einer Kofinanzierung möglich ist, die einheitlichen und mieter*innenfreundlichen städtischen Mietanpassungsregelungen in allen EOF-Vorhaben (nicht nur auf städtischen Grundstücken, sondern auch in der SoBoN) zu vereinbaren (siehe Nr. 19.2 WFB 2022);
- es nur in Summe von staatlicher und städtischer Förderung möglich ist, die angestrebte hohe Zielzahl von ca. 1.000 EOF-Wohnungen p.a. zu erreichen. Ohne die städtische Kofinanzierung wäre es trotz der hohen Mittelzuweisungen von Bund und Land nicht möglich gewesen, bis Ende 2021 insgesamt 14.214 EOF-Wohnungen (einschließlich der städtischen „EOF light“, also nur mit städtischen Baukostenzuschuss, gefördert) zu realisieren.

Warum gibt es einen Anpassungsbedarf in der städtischen Kofinanzierung?

In den neuen WFB 2022 hat der Freistaat Bayern an der grundsätzlichen Fördersystematik der EOF (Förderung für Bauherr*innen und Mieter*innenhaushalte) festgehalten. Die Förderung für die Bauherr*innen wurde in der Zuschusskomponente deutlich erhöht und neue Zuschüsse für Nachhaltigkeit und energetischen Standard eingeführt (vgl. Tabelle 5). Andererseits wurde das objektabhängige Darlehen um die Hälfte gekürzt. Dies führt dazu, dass die Förderhöhe insgesamt (Darlehen + Zuschuss/Zuschüsse) nahezu unverändert bleibt.

Bei deutlich höheren Baukosten und steigenden Zinsen auf dem Kapitalmarkt ist dies für viele Bauherr*innen ein Problem und macht eine erhöhte städtische Förderung notwendig, um unter Münchner Verhältnissen EOF-Vorhaben weiter zu ermöglichen. Die Landeshauptstadt München wird aber nicht nur ihre eigene Kofinanzierung erhöhen sondern auch beim Freistaat Bayern auf eine Verbesserung der Förderung in der EOF hinwirken.

Welche Anpassung in der Förderung wird vorgeschlagen?

Unter den derzeitigen schwierigen Rahmenbedingungen bei den Baukosten und den steigenden Zinsen für die Baufinanzierung wird es für die Realisierbarkeit von EOF-Vorhaben künftig darauf ankommen, die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben überhaupt zu ermöglichen. Die Mieter*innenhaushalte können bei stark gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten nicht durch höhere Mietbelastungen zu einer auf der Einnahmenseite verbesserten Wirtschaftlichkeit beitragen. Es bleibt – zumindest solange die staatliche Förderung nicht angemessen erhöht wird – als Regulativ nur die Einführung einer, die bisherige Kofinanzierung ergänzenden, städtischen Zusatzförderung für die EOF, die einen Fehlbetrag in der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens angemessen und flexibel ausgleichen kann. Vorgeschlagen wird hier die Einführung eines „**Ergänzenden städtischen EOF-Baudarlehens**“.

Neuausrichtung der (städtischen) Förderung von qualitätsvollem, energetischen und nachhaltigen Bauen bei der EOF (und beim München Modell)

Die Landeshauptstadt München hatte in der EOF (und auch im städtischen Förderprogramm München Modell) neben der staatlichen und/oder städtischen Förderung bereits bisher (und damit vor der Einführung einer staatlichen Förderung von höheren energetischen und nachhaltigen Standards in der EOF) eine städtische Zusatzförderung sogenannter „**unabweisbaren Mehrkosten**“ (siehe WiM VI, Beschlussziffer 28

und Kapitel 7.6 dieser Vorlage) vorgesehen. Diese Förderung, die sowohl für Vorhaben auf städtischen wie auf privaten Grundstücken (z.B. SoBoN) ausgereicht wurde, sollte dazu dienen, in München auch Vorhaben zu realisieren, die mit der üblichen Förderhöhe der Programme nicht umsetzbar sind, weil lage-, planungs-, nutzungs- oder projektbedingt höhere oder zusätzliche Kosten entstehen. Unter diese Förderung konnten im Einzelfall auch höhere energetische Standards oder Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit fallen.

Die Förderung von qualitativem, energetischem und nachhaltigem Bauen ist auch künftig ein Ziel, das von der Landeshauptstadt München nicht nur gefordert, sondern auch gefördert wird (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 7.6). Im Sinne der Vereinfachung der Programme und einer hohen Transparenz bei der Förderung ist aber vorgesehen, dies nicht mehr in Form eines eigenen Förderbescheids für unabwiesbare Mehrkosten (wie bisher) zu tun, sondern

- im Rahmen der Förderbausteine für Energie und Nachhaltigkeit bei EOF und neu und analog auch beim München Modell zu fördern und
- die für eine wirtschaftliche Umsetzung solcher Vorhaben zusätzlich erforderlichen Mittel in Form des ergänzenden städtischen EOF-Baudarlebens (bzw. des ergänzenden München Modell-Baudarlebens bei Vorhaben im München Modell) auszureichen.

Dies sorgt bei den Bauherr*innen für eine erhöhte finanzielle Planungssicherheit im Vergleich zur aufwändigen Prüfung bei der Förderung der unabwiesbaren Mehrkosten (Prüfung von Einzelkosten, Unsicherheit über Förderfähigkeit). In der Summe der staatlichen Förderbausteine für Nachhaltigkeit und Energie (max. 300 €/m² Wfl.) und des ergänzenden städtischen Baudarlebens (z.B. bei der EOF im Schnitt der Jahre 2023 – 2028: 1.200 €/m² Wfl.) liegt die Förderung über der bisherigen Höhe der Förderung unabwiesbarer Mehrkosten (max. 950 €/m² Wfl., wobei die durchschnittlichen Förderhöhen der letzten Jahre bei EOF- und München Modell-Vorhaben etwa bei 300 €/m² Wfl. lagen).

Die Rolle und die Höhe dieser Förderung sind aus der folgenden Tabelle 5 bzw. den anschließenden Ausführungen ersichtlich.

| EOF-Förderung | | |
|--|---------------------------------------|---|
| Staatlicher Grundzuschuss | Staatlicher Nachhaltigkeits-Zuschuss* | Staatlicher Energie-Zuschuss** |
| max. 500,- €/qm Wfl. | max. 200,- €/qm Wfl. | max. 100,- €/qm Wfl. |
| Staatliches belegungsabhängiges Darlehen 545 / 873 €/m ² Wfl. (Est. II / Est. I) | | |
| Staatliches objektabhängiges Darlehen | | Städtisches EOF-Baudarlehen |
| 650,- €/m ² Wfl. | | Im Mittel 2023- 2028: 1.200 €/m ² Wfl. |
| Eigenkapital Mind. 15 % der Gesamtkosten / Grundstück fließt mit 375 €/m ² GF ein | | Fremdkapital Restliche Finanzierung über Fremdkapital |
| Erstvermietungsmiete 10,00 €/m ² Wfl. | | |

Tabelle 5: Staatliche EOF nach WFB 2022 (Jahr 2022 und Anpassungsvorschläge WiM VII)

* Nach Nr. 29 WFB 2022 sollen besondere nachhaltige Projekte gefördert werden. Bei der Beurteilung sind ökonomische Aspekte angemessen zu berücksichtigen.

** Ziel dieses Bausteins ist es, einen Anreiz für Investitionen zu setzen, mit denen die Energieeffizienz gesteigert und die CO₂-Emissionen gesenkt werden. Gefördert werden Projekte, die mindestens den Effizienzhausstandard 55 erreichen (vgl. Nr. 30 WFB 2022).

Anpassung der städtischen Kofinanzierung in der EOF

Die städtische Kofinanzierung in der EOF erfolgt ab dem Jahr 2023 entsprechend der Zielsetzung einer gestuften, flexiblen Förderung auf Darlehensbasis wie folgt:

- die städtische **Kofinanzierung** beim **objektabhängigen Darlehen** (mit den Konditionen Zinssatz 0,5 % p.a. und 1 % Tilgung p.a. Annuität) wird weitergeführt. Die bisherige Variante, anstelle des Darlehens auch einen Zuschuss zu gewähren, entfällt. Abhängig von der Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens kann das Darlehen auch zinslos oder leistungsfrei gewährt werden.
- **Zusätzlich** kann, um die Wirtschaftlichkeit zu erreichen, ein „**Ergänzendes städtisches EOF-Baudarlehen**“ in folgender Höhe und mit folgenden Konditionen („Stufenmodell“) gewährt werden:
 - **Höhe:**
im Jahr 2023 bis zu **935 €/m² Wfl.**
Ab dem Jahr 2024 wird die maximale Förderhöhe um **jährlich 10 % erhöht**, um der derzeit sehr unsicheren Kostensituation im Wohnungsneubau Rechnung zu tragen. Dies ergibt im **Durchschnitt** der Programmjahre 2023 – 2028 eine Fördersumme von **1.200 €/m² Wfl.**
Sie kann im Ausnahmefall (siehe Stufe 4) überschritten werden, wenn die besonderen Umstände (z.B. lage- oder planungsbedingte Mehraufwendungen) dies erfordern, um die Wirtschaftlichkeit eines EOF-Vorhabens

dauerhaft herzustellen. Die Bewilligungsstelle wird ermächtigt, die erhöhte Förderung in eigener Zuständigkeit ohne einen gesonderten Stadtratsbeschluss zur Finanzierung auszureichen.

- **Konditionen (Stufenmodell)**

Das städtische EOF-Baudarlehen dient der Sicherung der Wirtschaftlichkeit und damit der Realisierung der Vorhaben. Um hier (bei Anwendung gleicher Grundvoraussetzungen z.B. hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und -verzinsung für die Bauherr*innen) flexibel auf die jeweilige Kosten und Finanzierungssituation auch im Verlauf des Programmzeitraums reagieren zu können, gleichzeitig aber auch eine Überförderung zu vermeiden, erfolgt die Förderung in einem 4-stufigen Modell. Sie beginnt immer mit einer Prüfung in der Stufe 1 und steigt in den Stufen nur solange auf, bis eine angemessene Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens erreicht wird.

Stufe 1:

Darlehen (0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. Annuität)

Stufe 2:

Darlehen (0 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a.)

Stufe 3:

Leistungsfreies Darlehen. Für jedes bestimmungsgemäße Bindungsjahr bezogen auf die in der EOF höchstzulässige Bindungsdauer von 40 Jahren wird der Zins von 0,5 % auf 0 % ermäßigt, die Tilgung auf 0 % reduziert und ein Kapitalnachlass von 2,5 % bezogen auf die 40-jährige Darlehenslaufzeit gewährt.

Nach 40 Jahren vertragsgemäßer Verwendung der EOF-Wohnungen erlischt damit die Darlehensschuld. Während der Bindungsdauer ist die Sicherung zu Gunsten der Stadt bei einem leistungsfreien Darlehen wirkungsvoller als bei einem Zuschuss.

Stufe 4:

Es kann ausnahmsweise ein **höheres als das im Bewilligungsjahr max. EOF-Baudarlehen** gewährt werden. Auch hier wird geprüft, ob das erhöhte Darlehen ganz oder teilweise als verzinsliches oder zinsloses Darlehen ausgereicht werden kann oder aber ein leistungsfreies Darlehen erforderlich ist.

- Die Fehlbetragsfinanzierung im städtischen EOF-Baudarlehen ist so ausgelegt, dass damit auch die bisherige Förderung im Rahmen der sogenannten „**unabweisbaren Mehrkosten**“ (siehe WiM VI, Beschlussziffer 28) mit aufgefangen werden kann.
- Eine städtische Kofinanzierung bei den **staatlichen Zuschüssen** in der EOF erfolgt nur dann, wenn die zugewiesenen staatlichen Mittel dafür nicht ausreichend sind (was bisher noch nicht der Fall war). Die Kompensation in der Förderung erfolgt in diesen Fällen über das städtische EOF-Baudarlehen (ggf. auch als leistungsfreies Darlehen), nicht über städtische Zuschüsse.
- Eine städtische Kofinanzierung beim staatlichen **belegungsabhängigen Darlehen** gibt es auch weiterhin nicht. Der Grund liegt in der Besonderheit dieser Förderkomponente: aus den Rückflüssen dieser Darlehen und zusätzlicher Finanzmittel des Freistaates Bayern wird ein Finanzpool gespeist, aus dem der laufende Mieter*innenzuschuss bezahlt wird.

- Die in WiM V eingeführte **städtische Förderung für Genossenschaftseinlagen** für Haushalte der Einkommensstufe I **wird auf Haushalte der Einkommensstufe II** erweitert. Die Konditionen bleiben unverändert: Darlehen in Höhe von max. 750 €/m Wfl. bezogen auf eine gebundene Wohnfläche und nicht auf einen Haushalt, 0 % Zins, 0 % Tilgung, Rückzahlung nach Ablauf der Bindung der Wohnfläche.

In der Anlage 4 sind für die EOF die bisherigen Rahmenbedingungen (WiM VI), die Änderungen aus den WFB 2022 und die für WiM VII vorgeschlagenen Änderungen bei den städtischen Förderkomponenten im Detail dargestellt. Eine Übersicht über die Förderung in der EOF ist auch im Internet unter https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/übersicht_wohnraumfoerderung_april_2022.pdf abrufbar.

Aktuelles & Neues zur EOF auf einen Blick

Für Mieter*innenhaushalte:

- Erstvermietungsmiete: 10,00 €/m² Wohnfläche (nettokalt); siehe Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 3932)
- Mieter*innenzuschuss (Einkommensorientierte Zusatzförderung):
Est. I 4,00 €/m² Wfl.; Est. II: 2,50 €/m² Wfl., Est. III: 1,00 €/m² Wfl.
- Mieter*innenzuschuss: muss im Abstand von 24 (bisher 36) Monaten neu beantragt werden (s. Nr. 25.7 WFB 2022) .
- Mietanpassungen: siehe Kapitel 5.4 und Beschlussziffer 23
- Registrierbescheid; Geltungsdauer für die Est. I von bisher 1 auf 2 Jahre verlängert (Beschluss vom 19.01.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237)

Für Genossenschaften:

- Erweiterung der Fördermöglichkeit für die Genossenschaftseinlage auch auf Haushalte der Einkommensstufe II (siehe Beschlussziffer 28)

Belegung der EOF-Wohnungen

Die Belegung der EOF-Wohnungen wird durch das Sozialreferat gesteuert. Neu errichtete EOF-Wohnungen werden bisher nach gefestigter Verwaltungspraxis grundsätzlich zu mindestens zwei Dritteln mit Haushalten der Einkommensstufe I und zu einem Drittel mit Haushalten der Einkommensstufe II belegt. Dies entsprach der Bedarfslage. Wohnungen zum Erstbezug mit Haushalten der Einkommensstufe III wurden nur in Ausnahmefällen vorgesehen, da für diese Einkommensstufen auch das München Modell-Miete in Frage kommt und in der Regel auch gewünscht wird. Nach den Feststellungen des Sozialreferates ist der Bedarf für Haushalte der Einkommensstufe I in den letzten Jahren stark gestiegen.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat einer Anpassung bei der Belegung im Verlängerungsbeschluss zu WiM VI mit Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237) zugestimmt. Diese sieht vor, dass künftig 80 Prozent der neu zu errichtenden EOF-Wohnungen mit Haushalten der Einkommensstufe I und 20 Prozent der EOF-Wohnungen mit Haushalten der Einkommensstufe II belegt werden. Eine Belegung mit Haushalten in der Einkommensstufe III ist weiterhin nur in Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung des Sozialreferates möglich.

Der Regelfall ist die Belegung über einen Vorschlag des Sozialreferates an den/die Vermieter*in im Rahmen der SOWON-Vergabepaxis (Bewerbung der für eine angebotene Wohnung berechtigten Haushalte über die SOWON-Plattform, Vorauswahl durch das Sozialreferat nach festgelegten Kriterien, Vorschlag von fünf Haushalten, Auswahl durch Vermieter*in). Abweichungen können im begründeten Einzelfall festgelegt werden. So gilt z.B. für Genossenschaften und partizipative Wohnformen nach Art des Mietshäuser-Syndikats ein Vorschlagsrecht für 50 Prozent der Haushalte in der EOF, um den gemeinschaftlichen Charakter des genossenschaftlichen bzw. partizipativen Wohnens Rechnung zu tragen. Die Belegungspraxis hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Eine unmittelbare Belegung (= Direktbelegung) erfolgt aber nur für besondere Projekte, die im Rahmen der EOF als besondere Wohnform gefördert werden (früher KomPro B-Projekte).

5.2.2. Städtische EOF nur mit städtischem investiven Baukostenzuschuss („EOF light“)

Mit Stadtratsbeschluss vom 25.07.2018 (Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VI“ 2017 – 2021 – Programmanpassungen und -vereinfachungen, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11612) wurde für kleinere Vorhaben (ca. 30 Wohneinheiten bzw. max. 2.500 m² Geschossfläche) eine rein städtische Variante der EOF, die sog. „EOF light“, eingeführt. Ziel war es, durch eine Förderung nur mit einem investiven städtischen Baukostenzuschuss von 400 €/m² Wohnfläche (bezogen auf eine Bindungsdauer von 25 Jahren), bei einem vergleichsweise geringen Anteil an EOF-Wohnungen für die Bauherr*innen neben der „normalen EOF“ einen sinnvollen Weg, hin zu einer schnelleren, weniger aufwändigeren Realisierung der Baumaßnahme anzubieten. Auch wenn von dieser Möglichkeit bisher in weniger Fällen als zunächst erwartet Gebrauch gemacht wurde, ist diese Variante eine sinnvolle Ergänzung und sollte beibehalten werden.

Es werden folgende **Anpassungen der „EOF light“** vorgeschlagen:

- Erhöhung der generellen Bindungsdauer von 25 Jahre auf 40 Jahre (wie in der SoBoN, beim 40 %-Beschluss und bei städtischen Grundstücken schon erfolgt);
- Anpassung der Förderhöhe von 400 €/m² Wohnfläche auf einheitlich 800 €/m² Wohnfläche;
- Die proportionale Erhöhung des Zuschusses bei einer freiwilligen Verlängerung der Bindungsdauer wird abgeschafft, da die Höchstdauer der Bindung in der staatlichen EOF nunmehr bei 40 Jahren liegt.
- Um neben der Errichtung der Wohnungen auch den Bezug mit berechtigten Haushalten sicher zu stellen, wird der Baukostenzuschuss nur noch in einer Rate ausbezahlt. Diese Auszahlung erfolgt nach ordnungsgemäßer Belegung der Wohnungen und nach Eintragung des Wohnungsbelegungsrechts zu Gunsten der Stadt München (bisher zwei Raten bei Baubeginn und bei Bezugsfertigkeit).
- Es genügt die verbindliche Erklärung des/der Bauherr*in, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme gegeben ist.
- Für „**Altfälle**“ mit 25-jähriger Bindungsdauer gelten auch ab 2023 noch die bisherigen Fördermodalitäten.

Im Übrigen bleibt, als Besonderheit der EOF-light, die Regelung bestehen, dass nur

die zumutbare Miete (= Erstvermietungsmiete abzüglich staatlicher Mieter*innen-zuschuss, vgl. Nr. 20 der WFB 2022) der jeweiligen Einkommensstufe als Erstvermietungsmiete verlangt werden darf, da die Mieter*innenhaushalte keinen staatlichen Mieter*innenzuschuss erhalten.

Lediglich bei Mietanpassungen ist im Sinne einer Gleichbehandlung aller Mieter*innenhaushalte der EOF die Erstvermietungsmiete die Grundlage für die (erste) Mietanpassung. Eine Darstellung der wesentlichen Inhalte der „EOF light“ enthält die Tabelle 7 in Kap. 5.2.5.

5.2.3. Förderung von Haushalten in mittleren Einkommensstufen – München-Modell (MM)

Die Wohnraumversorgung von Haushalten mit mittlerem Einkommen und dabei besonders von Haushalten mit Kind/-ern ist ein Ziel der Landeshauptstadt München, für das sie seit 1996 ein eigenes Förderprogramm, das München Modell, hat.

Das München Modell leistet neben der Wohnraumversorgung auch einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung nachhaltiger Nachbarschaften und sozial stabiler Quartiere bei den neuen städtischen und auch bei privaten Siedlungsgebieten und bei Nachverdichtungen und trägt so zur so genannten „Münchner Mischung“ bei. Zu erwähnen ist hier, dass im Rahmen der Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung im Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021 - **SoBoN 2021** (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249) der Anteil des **München Modells von 10 % auf 20 %** erhöht wurde.

Die wichtigsten Fortschreibungen und Anpassungen an geänderte rechtliche Vorgaben aus dem Programmzeitraum von WiM VI und aus den Anpassungsvorschlägen in WiM VII sind am Ende dieses Kapitels unter **Aktuelles & Neues zum München Modell** bezogen auf die jeweiligen Nutzer*innen zusammen gefasst.

Bei den folgenden Ausführungen werden die beiden Mietvarianten des München Modells, -Miete und -Genossenschaften, einheitlich als München Modell bezeichnet, soweit nicht Unterschiede bestehen.

Grundsätze und Vorschläge zur Fortschreibung der Förderung im MM **Grundsätze der Förderung**

Ein Vorhaben im München Modell muss, um förderfähig zu sein, eine wirtschaftliche Ausgeglichenheit zwischen Aufwand und Ertrag sowie eine angemessene Eigenkapitalverzinsung aufweisen. Um einen im Sinne einer einfachen und transparenten Förderkulisse anzustrebenden Gleichklang zwischen staatlichen und städtischen Förderprogrammen im Mietwohnungsbau in förderrechtlicher und auch in fördertechnischer Hinsicht zu erreichen, orientiert sich die Landeshauptstadt München beim München Modell an den staatlichen Festlegungen für die EOF (aktuell in den WFB 2022). Dies erfordert gelegentlich aber auch eine situationsgerechte Auslegung. So sollte z.B. die Eigenkapitalquote in der EOF grundsätzlich 15% der förderfähigen Kosten betragen und die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals sollte „angemessen“ sein. Zur Höhe der „angemessenen Verzinsung“ treffen die WFB 2022 allerdings keine näheren Regelungen, sondern verweisen auf die frühere Zweite Berechnungsverordnung, die hinsichtlich der Verzinsung nicht mehr zeitgemäß ist. In diesen Fällen

können die WFB 2022 nur als Orientierung für eine nach Höhe und Konditionen sachgerechte städtische Förderung im München Modell dienen.

Um die Landeshauptstadt München als Fördergeberin nicht zu überfordern und gerechte und transparente Förderbedingungen zu schaffen, geht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dabei von folgenden Fördergrundsätzen und Bedingungen aus:

- Eigenkapitaleinsatz: grundsätzlich 25 Prozent der förderfähigen Kosten (die Beleihungsgrenze i.H.v. grundsätzlich 70 Prozent des Wertes des Erbbaurechts bleiben hierbei unberührt.)
- Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals bei (bis) 25 %: mindestens 1 v.H. und höchstens 2 v.H..
- Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals bei über 25 %: 2,5 v.H. (wobei eine „Überförderung“ natürlich ausgeschlossen wird).
- Das erststellige Kapitalmarktdarlehen darf keine höhere Tilgung als max. 2,0 v.H. pro Jahr vorsehen.

Die Festlegung dieser Kriterien ist wichtig, um für alle Förderanträge die gleichen Voraussetzungen zu schaffen und zu vermeiden, dass z.B. durch sehr hohe Tilgungen sich die Wirtschaftlichkeit rechnerisch verschlechtert und nur dadurch die Förderung zu Lasten der Landeshauptstadt München angepasst werden müsste .

Welche Anpassung in der Förderung wird vorgeschlagen?

Unter den derzeitigen schwierigen Rahmenbedingungen bei den Baukosten und den steigenden Zinsen für die Baufinanzierung wird es auch für die Realisierbarkeit von MM-Vorhaben während der Programmlaufzeit von WiM VII darauf ankommen, die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben (ausgeglichenes Verhältnis von Aufwand und Ertrag) überhaupt zu ermöglichen. Die im München Modell wohnberechtigten Haushalte, die im Unterschied zur EOF keine Mieter*innenzuschüsse erhalten, können bei stark gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten nicht durch höhere Mietbelastungen zu einer auf der Einnahmenseite verbesserten Wirtschaftlichkeit beitragen. Es bleibt als Regulativ nur die Einführung einer, die bisherige Finanzierung ergänzenden, städtischen Zusatzförderung für das München Modell, die einen Fehlbetrag in der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens angemessen und flexibel ausgleichen kann. Vorgeschlagen wird hier die Einführung eines „**Ergänzenden städtischen München Modell-Baudarlebens**“, das sich an dem für die Kofinanzierung in der staatlichen EOF vorgeschlagenen **Stufenmodell auf Darlehensbasis** orientiert, aber auch die Unterschiede in der Finanzierung berücksichtigt.

Neuausrichtung der (städtischen) Förderung von qualitätsvollem, energetischen und nachhaltigen Bauen beim städtischen München Modell (und bei staatlichen EOF mit städtischer Kofinanzierung)

Hierzu wird auf die Ausführungen bei der EOF in Kapitel 5.2 und in Kapitel 7.6 verwiesen, die für das München Modell analog gelten.

Die im München Modell künftig vorgesehene Förderung in Höhe von max. 300 €/m² Wfl. entspricht in der Höhe und von den Anforderungen her den staatlichen Zuschüs-

sen für Energie und Nachhaltigkeit. Um deutlich zu machen, dass die Zielsetzung und die Förderung von qualitätsvollen, energetischen und nachhaltigen Bauen der Landeshauptstadt München beim München Modell (und auch bei der EOF) über die staatliche Förderung und Zielsetzung hinausgeht (nämlich über eine zusätzliche Förderung über das ergänzende Baudarlehen) wurde beim München Modell abweichend von der EOF die Bezeichnung „Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus“ gewählt und eine Darlehensförderung vorgesehen.

Die Rolle und die Höhe der neuen Förderung im München Modell sind aus der folgenden Tabelle 6 bzw. den anschließenden Ausführungen ersichtlich.

| München Modell | |
|--|---|
| Grundförderung (Darlehen) | |
| max. 1.250,- €/m ² Wfl. | |
| + max. 300 €/m ² Wfl. für Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus | |
| | |
| Ergänzendes München Modell-Baudarlehen (4 Stufen) | |
| im Mittel 2023-2028 1.800 €/m ² Wfl. | |
| | |
| Eigenkapital | Fremdkapital |
| Grundstück fließt mit 675 €/m ² GF ein | Restliche Finanzierung über Drittmittel |
| Erstvermietungsmiete 11,50 €/m ² Wfl. | |

Tabelle 6: Förderung im München Modell ab 2023

Anpassung der Förderung im städtischen München Modell

Die Förderung im München Modell erfolgt ab dem Jahr 2023 entsprechend der Zielsetzung einer gestuften, flexiblen Förderung auf Darlehensbasis wie folgt:

- Es gibt nur noch **eine einheitliche Grundförderung** in Form eines Darlehens in Höhe von bis zu **max. 1.250 €/m² Wfl.**.
- Die **Grundförderung** wird um max. 300 €/m² Wfl. auf **max. 1.550 €/m² Wfl.** erhöht, wenn ein Vorhaben die Voraussetzungen erfüllt, wie sie in der EOF für die Gewährung des Förderbausteins Nachhaltigkeit (Nr. 22.2 i.V.m. Nr. 29 WFB analog) und des Förderbausteins Energieeffizienz (Nr. 22.3 i.V.m. Nr. 30 WFB 2022 analog) gilt (**Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus** – vgl. Kapitel 7.6).
- Die bisherige Differenzierung der maximalen Darlehenssumme nach einer Bindungsdauer von 30 Jahren oder von 40 Jahren und länger wird aufgegeben, da mit der SoBoN-Novelle 2021 eine einheitliche 40-jährige Bindung auch auf privaten SoBoN-Flächen und für Fälle des 40 %-Beschlusses eingeführt wurde. Nachdem es sich zudem um eine Förderung handelt, die für die Erstellung der Wohnungen und die Wirtschaftlichkeit während der Bindung, aber ohne Rücksicht auf die Dauer der Bindung (sogenannte „statische Berechnung“) ausgereicht wird, ist eine einheitliche Förderung unabhängig von der Bindungsdauer gerechtfertigt.
- Für „**Altfälle**“ mit 30-jähriger Bindungsdauer gilt auch ab 2023 noch die bisherige Differenzierung (max. 900 €/m² Wfl.)
- **Konditionen Grundförderung:** 0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. zuzüglich ersparter Zinsen (Annuität).
Um die Wirtschaftlichkeit zu erreichen, kann der Zinssatz auf 0 % abgesenkt werden.
- **Zusätzlich** kann, um die Wirtschaftlichkeit zu erreichen, ein „**Ergänzendes städtisches München Modell-Baudarlehen**“ in folgender Höhe und mit folgenden Konditionen („Stufenmodell“) gewährt werden:
 - **Höhe:**
im Jahr 2023 bis zu **1.050 €/m² Wfl.**
Ab dem Jahr 2024 wird die maximale Förderhöhe um **jährlich 300 €/m² Wfl. erhöht**, um der derzeit sehr unsicheren Kostensituation im Wohnungsneubau Rechnung zu tragen. Dies ergibt im **Durchschnitt** der Programmjahre 2023 – 2028 eine Fördersumme von **1.800 €/m² Wfl.**
 - **Konditionen (Stufenmodell)**
Das städtische München Modell-Baudarlehen dient der Sicherung der Wirtschaftlichkeit und damit der Realisierung der Vorhaben. Um hier (bei Anwendung gleicher Grundvoraussetzungen z.B. hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und -verzinsung für die Bauherr*innen) flexibel auf die jeweilige Kosten und Finanzierungssituation auch im Verlauf des Programmzeitraums reagieren zu können, gleichzeitig aber auch eine Überförderung zu vermeiden, erfolgt die Förderung in einem 4-stufigen Modell. Sie beginnt immer mit einer Prüfung in der Stufe 1 und steigt in den Stufen nur solange auf, bis eine angemessene Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens erreicht wird.

- **Stufe 1:**
Darlehen (0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. Annuität)
- Stufe 2:**
Darlehen (0 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a.)
- Stufe 3:**
Leistungsfreies Darlehen. Für jedes bestimmungsgemäße Bindungsjahr bezogen auf eine einheitliche Bindungsdauer von 40 Jahren wird der Zins von 0,5 % auf 0 % ermäßigt, die Tilgung auf 0 % reduziert und ein Kapitalnachlass von 2,5 % bezogen auf eine 40-jährige Laufzeit gewährt wird (auch wenn diese z.B. bei einer Erbbaurechtsvergabe länger ist). Nach 40 Jahren vertragsgemäßer Verwendung der München Modell-Wohnungen erlischt damit die Darlehensschuld. Während der Bindungsdauer ist die Sicherung zu Gunsten der Stadt bei einem leistungsfreien Darlehen wirkungsvoller als bei einem Zuschuss.
- Stufe 4:**
Es kann ausnahmsweise ein **höheres als das im Bewilligungsjahr maximale München Modell-Baudarlehen** gewährt werden. Auch hier wird geprüft, ob das erhöhte Darlehen ganz oder teilweise als verzinsliches oder zinsloses Darlehen ausgereicht werden kann oder aber ein leistungsfreies Darlehen erforderlich ist.
- Die Fehlbetragsfinanzierung im München Modell-Baudarlehen und die durch den Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus erhöhte Grundförderung sind so ausgelegt, dass damit auch die bisherige Förderung im Rahmen der sogenannten „**unabweisbaren Mehrkosten**“ (siehe WiM VI, Beschlussziffer 28) mit aufgefangen werden kann.

In der Anlage 5 sind für das München Modell die bisherigen Rahmenbedingungen (WiM VI) und die für WiM VII vorgeschlagenen Anpassungen im Detail dargestellt.

Erstvermietungsmiete

Die Erstvermietungsmiete (nettokalt) für Mietwohnungen im München Modell wurde mit Beschluss vom 26.07.2017 zur SoBoN-Fortschreibung 2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249) für die weitere Laufzeit von WiM VI auf 10,50 € bis 11,50 €/m² Wfl. festgesetzt (anstelle von 9,50 € bis 11,50 €/m² Wfl. in WiM VI).

In der SoBoN-Novelle 2021 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 03932) wurde die Erstvermietungsmiete erneut angepasst – auf 11,50 €/m² Wfl.. Eine Evaluierung dieser Miethöhe wird spätestens mit dem Erfahrungsbericht 2024, im Kalenderjahr 2025 erfolgen.

Für Wohnungen mit einer maximalen Wohnfläche von 25 Quadratmeter konnte der bisherige Wert der Erstvermietungsmiete ausnahmsweise auch auf bis zu 12,50 €/m² Wfl. erhöht werden.

Anpassungsvorschlag für die Erstvermietungsmiete bei Kleinwohnungen

Zur Vereinfachung wird vorgeschlagen, für diese „Kleinwohnungen“ festzulegen, dass deren Erstvermietungsmiete jeweils um 1 € je Quadratmeter Wohnfläche über der aktuell festgelegten Erstvermietungsmiete festgesetzt werden darf.

Aktuelles & Neues zum München Modell auf einen Blick

Für Mieter*innenhaushalte:

- Einkommensgrenzen: staatliche Einkommenstufe III (siehe Nr. 25.3 WFB 2022) + 25 % (Beispiel: Haushalt mit 2 Erwachsenen + 2 Kindern ca. 102.800 € Jahresbrutto); automatische Dynamisierung bei Erhöhung der staatlichen Einkommensgrenzen (Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15241)
- Zugangskriterium Ortsansässigkeit (= Wohnen und/oder Arbeiten in München oder der Region 14) ist entfallen
- Erstvermietungsmiete für 2023: 11,50 €/m² Wohnfläche (nettokalt); siehe Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 3932). Für Kleinwohnungen (< 25 m² Wfl. darf die Erstvermietungsmiete jeweils um 1 €/m² Wfl. über der geltenden Erstvermietungsmiete des München Modells liegen (Beschlussziffer 20).
- Mietanpassungen: siehe Kapitel 5.4 und Beschlussziffer 23

Für Genossenschaften:

- Vergabe städtischer MM-Grundstücke nur noch im Erbbaurecht. Kein Wahlrecht für Genossenschaften zwischen Kauf oder Erbbaurecht mehr.
- **Einheitliche Belegungsregelungen** für das München Modell-Miete und das München Modell-Genossenschaften: es genügt auch bei Genossenschaften der Berechtigungsschein für das MM (Beschluss vom 19.01.2022 ,Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237).

Für Grundstücksinteressent*innen/ Bauherr*innen:

- Vergabe städtischer MM-Grundstücke nur noch im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren (Beschluss vom 22.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853)
- Grundstückpreis im MM: neu: einheitlich 675 €/m² GF (siehe Kapitel 5.7 und Beschlussziffer 19).
- Fördertechnische Vorgaben: hierzu gibt es ein Infoblatt im Internet Die Wohnungen im MM bzw. die dafür benötigte Infrastruktur sind insbesondere nach DIN 18040-2 barrierefrei zu planen (siehe WFB 2022, Nr. 22.4). Zu den Wohnflächenobergrenzen (vgl. Kapitel 7.5), dem Wohnungsaufteilungsschlüssel, den Gemeinschaftsräumen und den rollstuhlgerechten Wohnungen wird auf die Ausführungen in dieser Beschlussvorlage verwiesen.
- Obergrenze von max. ca. 2.500 m² Geschossfläche.

5.2.4. München Modell nur mit städtischem investiven Baukostenzuschuss („München Modell light“)

Für kleinere Vorhaben (bis zu ca. 2.500 Quadratmeter Geschossfläche) sind nicht nur wie in der EOF, sondern auch im München Modell vor allem die Besicherung der Förderdarlehen (Eintragung einer Grundschuld) und die Abstimmung der Gesamtfinanzierung mit mehreren Kreditgeber*innen aufwändig und daher nicht immer attraktiv. Auch für Bauherr*innen aus dem Versicherungs- oder Bankenbereich stellt die Standardförderung eine Schwierigkeit dar, da in den Unternehmensstatuten die Aufnahme von Fremddarlehen ausgeschlossen ist.

Zur Steigerung der Zielzahlen für den geförderten Mietwohnungsbau kann auch die Nutzung von Baurechtspotenzialen durch Befreiungen in bestehenden Quartieren beitragen. Hier könnte gerade für kleinere Vorhaben das München Modell-light mit einer „unkomplizierten“ Förderung über einen einmaligen investiven Baukostenzuschuss eine geeignete und attraktive Förderung zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sein. Es ist deshalb sinnvoll, auch beim München Modell ein alternatives, vereinfachtes Fördermodell für diese Fälle einzuführen.

Für das München Modell wird deshalb in Anlehnung an die EOF-light (siehe Kapitel 5.2.2) die Einführung eines „München Modell-light“ mit einem städtischen investiven städtischen Baukostenzuschuss wie folgt vorgeschlagen:

- Die Förderung des München Modell-Anteils (bis zu ca. 2.500 Quadratmeter Geschossfläche Förderquote) soll mit einem investiven Baukostenzuschuss von **400 € je Quadratmeter Wohnfläche** bezuschusst werden. Der im Vergleich zur EOF (800 € je Quadratmeter Wohnfläche) reduzierte Zuschuss wird mit den höheren Mieteinnahmen im München Modell begründet.
- Die Regularien für das München Modell gelten entsprechend auch für das München Modell-light (u.a. fördertechnische Vorgaben, Vorgaben zu Miethöhe und Mieterhöhungen, etc.).
- Zur Sicherung der Belegungsbindung im München Modell ist zugunsten der Landeshauptstadt München eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB, mit der ein Belegungsrecht für die Landeshauptstadt München begründet wird, ins Grundbuch einzutragen.
- Der Baukostenzuschuss wird nach ordnungsgemäßer Belegung der Wohnungen und nach Eintragung des Wohnungsbelegungsrechts zu Gunsten der Stadt München auf Antrag ausbezahlt.
- Es genügt die verbindliche Erklärung, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme gegeben ist.

5.2.5 München Modell-light / Werkswohnungsbau als Anreiz für den Münchner Werkswohnungsbau

Darüber hinaus sollen mit dem München Modell-light mit investivem städtischen Baukostenzuschuss auch der Münchner Werkswohnungsbau (vgl. auch Kapitel 4.3) gefördert werden (im Folgenden: München Modell-light / Werkswohnungsbau).

Hier könnte ein Förderangebot der Landeshauptstadt München für Firmeninhaber*innen attraktiv sein, die ohne eine Verpflichtung zu einer Sozialbindung (SoBoN, 40 %-Fälle) für ihre Mitarbeiter*innen bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen. Auch für diese Fälle sollte die Landeshauptstadt München das München Modell-light öffnen, zu denselben Konditionen, aber ohne eine Begrenzung auf eine Obergrenze von max. ca. 2.500 m² Geschossfläche.

Im Sinne der Zielsetzung, die Programmlandschaft einfach zu gestalten, werden die Fördermodalitäten für die Teilprogramme EOF-light, München Modell-light und München Modell-light / Werkswohnungsbau, soweit es von den Grundprogrammen her möglich und sinnvoll ist, identisch ausgestaltet. In der folgenden Tabelle 7 sind die jeweiligen Programme und ihre wesentlichen Inhalte dargestellt.

| | EOF-light | München Modell-light | München Modell-light / Werkswohnungsbau |
|-----------------------------------|---|---|--|
| Förderquote | EOF-Anteil max. ca. 2.500 m ² Geschossfläche (GF) (ca. 30 WE) am Gesamtprojekt (z.B. Förderquote EOF aus Bindungsvertrag zum 40 %-Beschluss) | München Modell-Anteil max. ca. 2.500 m ² GF am Gesamtprojekt | Keine Höchstgrenze |
| Höhe der Förderung | 800 € je Quadratmeter Wohnfläche als einmaliger Zuschuss | 400 € je Quadratmeter Wohnfläche als einmaliger Zuschuss | |
| Ausbezahlung der Förderung | <ul style="list-style-type: none"> • Ausbezahlung in einer Rate nach ordnungsgemäßer Belegung der Wohnungen und nach Eintragung des Wohnungsbelegungsrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt München | | |
| Bindungsdauer | 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit aller Wohnungen | | |
| Erstvermietungsmiete | Die Erstvermietungsmiete - 10,00 €/m ² Wfl. (Stand: 01.01.2023) - ist im Mietvertrag für die Dauer der Bindung folgendermaßen auf die zumutbare Miete abzusenken: EOF Stufe I : 6,00 €/m ² Wfl. EOF Stufe II: 7,50 €/m ² Wfl. EOF Stufe III: 9,00 €/m ² Wfl. je Quadratmeter Wohnfläche / Monat (Stand: 01.01.2023).* | 11,50 €/m ² Wfl. (Stand: 01.01.2023) 12,50 €/m ² Wfl. bei Kleinwohnungen (kleiner 25 m ²) Wfl. | |
| Mietanpassungsregelungen | <ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die Mietanpassungsregeln für den geförderten Wohnungsbau (siehe Beschlussziffer 23, Wohnen in München VII) • Staffelmietverträge sind grundsätzlich ausgeschlossen | | |
| Fördertechnische Vorgaben | Es gelten die fördertechnischen Vorgaben der staatlichen EOF. Keine Bindung von Bestandswohnungen. | Es gelten die fördertechnischen Vorgaben des München Modells. Keine Bindung von Bestandswohnungen | |

Tabelle 7: Vergleich EOF light, München Modell light, München Modell-light / Werkswohnungsbau

*Die Einhaltung der Einkommensstufe ist im Abstand von 24 Monaten durch eine Bescheinigung des Sozialreferats durch die Mieter*innenhaushalte nachzuweisen. Bringt der Mieter*innenhaushalt die Bescheinigung nicht bei oder liegt sein Einkommen über der Einkommensstufe III, entfällt die Absenkung der Miete.

Die Fördermodalitäten werden laufend evaluiert. Etwaige Anpassungen werden durch die Verwaltung in Merkblättern für die Bauherr*innen zu den Fördervorgaben festgelegt. Finanzwirksame Änderungen der Modelle werden dem Stadtrat vorgelegt.

5.3. Förderung von Haushalten über den Einkommensgrenzen der staatlichen und städtischen Förderprogramme (KMB/PMB)

Zum Neubau von geförderten Wohnungen werden Wohnungsbaufördermittel vorgesehen, für den Konzeptionellen und Preisgedämpften Mietwohnungsbau können hingegen keine Wohnungsbaufördermittel ausgereicht werden .

5.3.1. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)

Fortschreibungen seit „Wohnen in München VI“ und Anpassungsvorschläge

Mit Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508) wurde der „Konzeptionelle Mietwohnungsbau“ (KMB) angepasst und fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang wurde entschieden, dass sich der KMB künftig neben der Einführung eines festen Grundstückswertes insbesondere durch eine verstärkte Berücksichtigung bestimmter Zielgruppen auszeichnet. Im Rahmen dieser sog.

Zielgruppenorientierung werden neben

- Beschäftigten in Mangelberufen aus den Bereichen freie Wohlfahrtspflege und der öffentlichen Daseinsvorsorge,
- spezifischen Wohnformen z.B. für Senior*innen oder Auszubildende/Studierende, insbesondere auch
- Haushalte berücksichtigt, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze Art. 11 BayWoFG (= Einkommensstufe III) + 50 Prozent erfüllen.

Der Anteil der KMB-Wohnungen, die zielgruppenorientiert zu belegen sind, liegt bei mindestens 60 Prozent. Er kann aber in der jeweiligen Grundstücksausschreibung bedarfs- und standortgerecht modifiziert werden.

Als Grund für das hohe Interesse an den städtischen Grundstücksflächen mit KMB-Anteil ist im Wesentlichen auf den reduzierten Grundstückswert zu verweisen. Zugleich wurde von Seiten der Bauträger*innen und Wohnbaugenossenschaften von der Möglichkeit zur Angebotsabgabe einer reduzierten Erstvermietungsmiete regelmäßig Gebrauch gemacht und auch die Zielgruppenorientierung eines überwiegenden Anteils der KMB-Wohnungen begrüßt. Das Programm wurde somit von den Akteur*innen der Wohnungswirtschaft angenommen.

Deshalb wird vorgeschlagen, an der grundsätzlichen Systematik – dem Dreiklang aus einem einheitlichen, lageunabhängigen Grundstückswertansatz bei gleichzeitiger Durchführung eines Wettbewerbes um eine niedrigere als die maximal zulässige Erstvermietungsmiete und der Zielgruppenorientierung festzuhalten.

Dabei muss jedoch beachtet werden, dass infolge der Corona-Pandemie und insbesondere der Auswirkungen des Konfliktes in der Ukraine eine neuerliche Verschärfung der Marktbedingungen – speziell der erhöhten Baukosten und den verschlechterten Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt – zu beobachten und zu berücksichtigen ist.

Dies hat zur Folge, dass die Wirtschaftlichkeit von Wohnbauvorhaben, insbesondere bei solchen, bei denen neben den KMB-Wohnungen auch geförderte Wohnungen

realisiert werden, trotz der im Jahr 2019 beschlossenen Parameter gefährdet ist. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes zwischenzeitlich ein höherer und damit teurer energetischer Standard (EH 40-Standard) als Grundvoraussetzung bei der Grundstücksvergabe gefordert wird.

Es bietet sich daher eine Nachjustierung an, um auch im KMB weiterhin den dringend benötigten Wohnraum durch am Wohnungsmarkt bedeutungsvolle Akteure wie z. B. Wohnbaugenossenschaften finanzierbar errichten zu können.

Vorgeschlagen wird daher, die maximal zulässige monatliche Erstvermietungsmiete in Höhe von 13,50 € je Quadratmeter auf 14,50 € je Quadratmeter Wohnfläche (monatlich, nettokalt) anzuheben. Der einheitliche, lageunabhängige Grundstückswertansatz in Höhe von 1.050 € je Quadratmeter Geschossfläche ist beizubehalten. Die Anhebung der maximalen monatlichen Erstvermietungsmiete ist vollumfänglich notwendig, um die enormen Steigerungen bei den Baukosten und die schlechten Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt zu kompensieren, um eine Wirtschaftlichkeit im KMB zu ermöglichen.

Darüber hinaus soll die Verwaltung beauftragt werden, die zentralen Bestandteile des KMB, den Grundstückswert von 1.050 € je Quadratmeter Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) sowie die maximal zulässige Erstvermietungsmiete in Höhe von nunmehr 14,50 € je Quadratmeter Wohnfläche (monatlich, nettokalt), zu evaluieren und die Ergebnisse spätestens im Erfahrungsbericht für das Programmjahr 2024 von WiM VII im Jahr 2025 dem Stadtrat vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundstückswert mit der Umstellung der Vergabep Praxis von Grundstücksverkäufen auf Vergaben im Erbbaurecht - neben der Berücksichtigung in den Förderanträgen - vor allem als Basis für die Festsetzung des jährlich zu zahlenden laufenden Erbbauzinses relevant ist.

Belegung im Konzeptionellen Mietwohnungsbau – Berechtigungsschein

Die Zugehörigkeit zu einer Zielgruppe im Rahmen der Belegung ist jeweils durch die Vermieter*innen (Bauträger*innen des Mietwohnungsbaus, Genossenschaften, städtische Wohnungsbaugesellschaften) durch Vorlage geeigneter Unterlagen sicherzustellen und auf Verlangen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachzuweisen. Im Falle der spezifischen und bei der Wohnraumversorgung unterstützungsbedürftigen Berufsgruppen kann dies beispielsweise durch Vorlage einer Arbeitgeberbestätigung erfolgen.

Für die Zielgruppe der Haushalte mit einem maximalen Einkommen von bis zu Stufe III + 50 % wurde ab 2022 ein Berechtigungsschein eingeführt, mit dem die Einhaltung der Einkommensobergrenze bestätigt wird. Hiermit wird die bewährte Verfahrensweise in der EOF und im München Modell aufgegriffen, nach der das Sozialreferat die Einhaltung der Einkommensgrenzen prüft und mit Ausstellung eines Berechtigungsscheins bestätigt. Die Geltungsdauer des auszustellenden KMB-Berechtigungsscheins beträgt zwei Jahre.

Für die übrigen KMB-Wohnungen ohne bzw. mit anderen Zielgruppenvorgaben

erfolgt die Vermietung ohne einen Berechtigungsschein, da hier keine Einkommensvoraussetzungen zu beachten sind.

5.3.2. Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB)

Mit Fortschreibungsbeschluss der SoBoN 2017 vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249) wurde der sog. preisgedämpfte Mietwohnungsbau (PMB) erstmalig eingeführt.

Aufgrund der besonderen Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt bietet der preisgedämpfte Mietwohnungsbau Mietwohnungen für Haushalte an, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegen und die dennoch mindestens 30% des Netto-Haushaltseinkommens für die Netto-Miete inkl. Tiefgaragenstellplatz aufbringen müssen.

Bei der Fortschreibung der SoBoN 2021 (Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) wurde die zulässige Erstvermietungsmiete auf 14,50 €/m² Wfl. angehoben und die städtischen Mietanpassungsregelungen aus WiM VI, Beschlussziffer 23 mit der Maßgabe eingeführt, dass auch bei der zulässigen Anhebung der Miete die maximale Miethöhe auf die ortsübliche Vergleichsmiete gedeckelt ist.

Eine Förderung der Bauträger*innen oder Zuschüsse an Mieter*innen sind beim PMB nicht vorgesehen.

Der PMB ist – zusätzlich zu den schon vorher für die Realisierung der Förderquote aus der SoBoN vorgesehenen Förderprogrammen EOF und München Modell - seit der SoBoN-Fortschreibung 2017 Kernbestandteil der SoBoN.

Auch in der novellierten Fassung aus 2021 ist der PMB ein wesentlicher Bestandteil des Bausteins 1 (Förder-) Quote und kann dort maximal 25 % des Quotenmixes aus EOF, MM-M und PMB ausmachen. Aufgrund der vereinheitlichten Bindungsfristen bei SoBoN-Fällen beträgt die Bindungsfrist beim PMB 40 Jahre.

Kauft die Landeshauptstadt München PMB-Flächen über die SoBoN an, ist für diese Flächen ein Festpreis von 1.200 €/m² GF an die Planungsbegünstigten zu zahlen.

5.4. Mietanpassungsregularien in den Programmen des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus

Schon die bisherigen Mieterhöhungsregelungen aus Beschlussziffer 23 von WiM VI enthalten durch den anfänglichen 5-jährigen Mieterhöhungs-Stopp und die für die EOF und das München Modell Miete bei einer Mietanpassung geltenden Abstandsregelungen zum Mietspiegel sowie die maximale Erhöhung bis zum Mietspiegel im KMB und PMB wichtige Schutzkomponenten, die im Regelfall ausreichen dürften.

Vor dem Hintergrund der aktuellen hohen Inflationsraten und dem damit verbundenen Anstieg des Verbraucherpreisindex sollen die derzeit gültigen Mietanpassungsregularien noch um eine weitere Kappung in Bezug auf die Erhöhung nach Verbraucherpreisindex ergänzt werden, auch weil die Kappungsgrenze aus § 558 BGB in diesen

Fällen nicht anwendbar ist.

Bisherige Regelungen

- Die festgelegte Erstvermietungsmiete nettokalt darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht 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 Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI), (Indexwert neu : Indexwert alt) x 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-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden.
- Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 15 % (bei München Modell) bzw. 25 % (bei der EOF) unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben. Beim KMB und PMB ist die Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete gedeckelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichtigung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen.

Neue erweiterte Regelung (zusätzlich zu den o. g. Punkten):

- Bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (bzw. im Vertragskontext: „Bei einer Mieterhöhung nach Abs. 1 darf...“) für Deutschland (VPI) darf sich die Miete zum Schutz der Mieter*innen jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Abs. 3 BGB gültigen Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen.

Aktuell liegt die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB bei 15 v.H. in 3 Jahren , wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, was in München zutrifft.

Diese **Erweiterung kann derzeit nur auf städtischen Flächen** umgesetzt werden. Für die im Rahmen der SoBoN und des 40 %-Beschlusses gebundenen Flächen gilt die bisherige, im SoBoN-Beschluss vom 28.07.2021 festgelegte Regelung.

Im Rahmen des schon bisher angestrebten Gleichklanges der Mietanpassungsregelungen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau auf städtischen und privaten Flächen wird die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der künftigen Fortschreibungen der SoBoN bzw. des 40 %-Beschlusses eine Übertragung dieser Regelungen zu prüfen und anzustreben.

5.5. Wohnbauentwicklung auf städtischen und privaten Flächen

5.5.1. Städtische Flächen

Bei Vergaben von städtischen Flächen werden die Genossenschaften, Wohnprojekte im Mietshäuser-Syndikate und privaten Bauträger*innen mit einem Erbbaurechtsvertrag verpflichtet, den geförderten und/oder preisgedämpften Mietwohnungsbau gemäß der Flächenaufteilungsschlüssel (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241 und 20-26 / V 00853) sowie dem jeweiligen Ausschreibungsbeschluss des Stadtrates zu errichten. Darüber hinaus werden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch Stadtratsbeschlüsse (sog. Inhouse-Vergaben) verpflichtet, geförderte und/oder preisgedämpfte Mietwohnungen zu errichten.

Die Stadtratsentscheidungen während „Wohnen in München VI“, dass Vergaben von städtischen Grundstücken nur noch im Erbbaurecht (Erbbaurechtsdauer = 80 Jahre) und zu Gunsten des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus erfolgen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853), tragen maßgeblich zu einer positiven Entwicklung der langfristigen Grundstückspolitik der Stadt bei. Die Dauer des Erbbaurechts beträgt bei der EOF, beim München Modell und beim KMB einheitlich 80 Jahre mit einer Verlängerungsoption, soweit die Landeshauptstadt München zustimmt. An die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden die Grundstücke durch eine Inhouse-Vergabe übertragen.

Die in WiM VI angestrebte und mit Beschluss vom 22.07.2020 zwingende Vergabestrategie, Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts an die Akteure Genossenschaften und (KMB-)Bauträger*innen zu vergeben, unterliegt einer permanenten Prozessbetrachtung und -optimierung, um attraktive und akzeptierte Erbbaurechtsbedingungen zu schaffen, die den Akteur*innen die passende Grundlage zur Umsetzung ihrer Bauprojekte ermöglicht.

5.5.2. Private Flächen (SoBoN; 40 %-Beschluss)

a) Sozialgerechte Bodennutzung - SoBoN

Die SoBoN trägt seit ihrer Einführung im Jahre 1994 u.a. erheblich dazu bei, bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt München zu realisieren und auch in privaten Planungsgebieten die „Münchner Mischung“ als Basis für sozial stabile Quartiere umzusetzen.

Da sich die Ausgangslage, was den Bedarf an geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau und auch an Mietwohnungen generell angeht, durch die Entwicklungen am Münchner Wohnungsmarkt mit dem Rückgang bebaubarer Flächen und dem durch die Pandemie nur temporär abgeschwächten Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren weiter verschärft hat und die steigenden Bodenpreise wie auch der Wegfall von zeitlich befristet sozial gebundenem Wohnraum mit dem damit einhergehenden Angebotsdefizit bezahlbarer Wohnungen aufgefangen werden muss, wurde die SoBoN mit Beschluss des Stadtrats vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) fortgeschrieben. Um den großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt auch in den nächsten Jahren gerecht werden zu können, war es dabei erforderlich,

die SoBoN in innovativer Form neu zu konzipieren und Schwerpunkte im Bereich der Stärkung des Mietwohnungsbaus, der Erhöhung der Quoten für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau und bei längeren Bindungsdauern zu setzen.

Die Bindung der Flächen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau beispielsweise im sog. Grundmodell, das auch der Angemessenheitsberechnung der SoBoN-Lasten zugrunde liegt, beträgt 60 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts. Es teilt sich auf in je 20 Prozent Einkommensorientierter Förderung, München Modell (-Miete oder -Genossenschaften) und preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB). Neben diesem Grundmodell können sich die Planungsbegünstigt*innen aber auch ein individuelles Modell aus den verschiedenen Baukästen zusammenstellen. Bei den Baukasten-Modellen variiert die Bindung zwischen 40 Prozent (je 20 Prozent EOF und München Modell) und 65 Prozent (20 Prozent EOF, 20 Prozent München Modell und 25 Prozent PMB). Durch den fakultativen Verkauf des geförderten Wohnungsbaus an die Landeshauptstadt München (oder Genossenschaften/Mietshäuser-Syndikate) kann das Verhältnis zugunsten des Eigentumswohnungsbaus für den Planungsbegünstigten verändert werden. Die Bindungsdauer beträgt für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau jetzt einheitlich 40 Jahre gleiches gilt für das Aufteilungsverbot.

b) SoBoN: Sonderregelungen für Flächen des Freistaates Bayern

Die Landeshauptstadt München räumt dem Freistaat Bayern auf seinen Flächen, die nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN entwickelt werden, nach der bisher üblichen Praxis die Möglichkeit ein, diese Flächen zu 100 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den für Staatsbedienstete zu verwenden. Dabei ist für einen Teil aus der zum Zeitpunkt der letzten Anpassung geltenden Förderquote (10 von insgesamt 30 Prozent Förderquote oder anders ausgedrückt für 10 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts) Haushalte der Einkommensgruppe I zu berücksichtigen.

In WiM V (Stadtratsbeschluss vom 01.02.2012, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 V 08187) wurde es dem Freistaat Bayern zugestanden, die Förderquote alternativ auch für den Bau von Student*innenwohnungen zu verwenden. Von dieser Möglichkeit wurde bisher aber noch nicht Gebrauch gemacht.

Aufgrund der SoBoN 2021 und im Hinblick darauf, dass die Einkommenssituation der Staatsbediensteten sich so verbessert hat, dass in aller Regel nur noch ausnahmsweise Haushalte in der Einkommensstufe I darunter sind, besteht hier ein Anpassungsbedarf.

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit dem generellen Thema „Werkwohnungsbau“ wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat in der gesonderten **Beschlussvorlage zum „Werkwohnungsbau“** einen **Vorschlag** zur Anpassung der Sonderregelung für Flächen des Freistaates aus der SoBoN und auch für den 40 %-Beschluss vorlegen.

c) 40 %-Beschluss

Neues Wohnbaurecht kann nicht nur durch neue Bauleitpläne, insbesondere Bebauungspläne entstehen, sondern auch durch Befreiungen, die die Lokalbaukommission von bestehenden Baurechtsfestsetzungen hinsichtlich des Maßes oder der Art der Nutzung erteilt.

In diesen Fällen sind 40 Prozent der durch die Befreiung zusätzlich entstehenden Wohn-baugeschossfläche als sogenannte „Förderquote“ für den geförderten Wohnungsbau als eine Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung mit einem Sozialen Bindungsvertrag zu binden (siehe auch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01850).

Die Bindung der Förderquote erfolgt, wie bisher, grundsätzlich im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung - EOF. Da die Nr. 9.1 WFB 2022 für die Förderung in der EOF eine Untergrenze von 3 Wohnungen festlegt, erfolgt eine Bindung unter dieser Grenze im Rahmen der städtischen Förderprogramme (München Modell oder EOF-light). Eine Bindung im Rahmen der staatlichen Eigenwohnraumförderung ist nicht mehr möglich (siehe SoBoN 2021). Im Rahmen der SoBoN 2021 wurde auch für den 40 %-Beschluss eine einheitliche 40-jährige Bindung beschlossen.

Genossenschaften sowie genossenschaftsähnliche Wohnprojekte im Mietshäuser-syndikat können die erforderliche Förderquote im 40 %-Beschluss durch 70 Prozent der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche im München Modell-Genossenschaften anstatt 40 Prozent in der EOF erfüllen (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 19.01.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237).

Anpassungsvorschläge

Für größere Bauvorhaben (ab ca. 30 gebundenen Wohnungen bzw. ca. 2.500 m² GF) wird vorgeschlagen, in Anlehnung an die paritätische Aufteilung im Grundmodell der SoBoN 2021 für zukünftige Fälle die Möglichkeit zu eröffnen, dass die **Förderquote optional je zur Hälfte der Bindungsfläche in der EOF und im München Modell** realisiert werden kann. Damit wird auch dem Prinzip der „Münchner Mischung“ Rechnung getragen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 28.10.2009 (WiM IV – Erfahrungsbericht für das Jahr 2008, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 02420) hat der Stadtrat beschlossen, dass in Ausnahmefällen auch eine Bindung von geeigneten Wohnungen im Bestand, dessen Erweiterung die Förderquote auslöst, erfolgen kann.

Diese Regelung wurde in WiM V vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08187) noch um die Möglichkeit erweitert, die Verpflichtung auch durch die Bindung einer Wohnung im Rahmen des Belegrechtsprogramms zu erfüllen. Dabei wurde bestimmt, dass in diesen Fällen darauf zu achten ist, dass die wirtschaftliche Gleichbehandlung der Varianten Neubau, Bindung im Bestand oder im Belegrechtsprogramm gewahrt bleibt.

Die bisherigen Erfahrungen mit Bindungen im Bestand (eine Bindung im Belegrechtsprogramm wurde noch nicht angestrebt) haben gezeigt, dass dies in vielerlei Hinsicht problematisch und aufwändig ist, weil die Bestandswohnungen nicht den förderrechtlichen Anforderungen entsprechen (insbesondere sind sie in aller Regel nicht barrierefrei) und auch Sonderregelungen für die Miethöhe vereinbart werden müssen (Bestandswohnungen sind nicht förderfähig, so dass z.B. in der EOF kein Mieter*innenzuschuss gezahlt wird). Weiterhin sind Bestandswohnungen zumeist vermietet und stehen erst nach dem Freiwerden zur Bindung zur Verfügung. Zudem ist der wirtschaftliche Vorteil einer frei verwertbaren Neubauwohnung im Vergleich zu einer oft jahrzehntealten Bestandswohnung aufgrund der Steigerung der Immobilienpreise mittlerweile so hoch, dass die wirtschaftliche Gleichbehandlung nicht herstellbar ist. Dieser wirtschaftliche Vorteil lässt die Bindung im Bestand so attraktiv werden, dass zum Teil mit fertigen Planungen im Neubau argumentiert wird, die nur unter hohen und unrentierlichen Umplanungskosten förderfähige Wohnungen ermöglichen. Es wird deshalb, auch im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bauherr*innen, vorgeschlagen, **Bindungen im Bestand oder im Belegrechtsprogramm anstelle von Bindungen im Neubau nicht mehr zuzulassen.**

d) 40 %-Beschluss in Sanierungsgebieten

Ferner gibt es Sonderregelungen für Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (vgl. Wohnen in München V, Kapitel 6.2.1). Darüber hinausgehend soll im Einzelfall die Möglichkeit bestehen, dass alternativ zu den bisherigen Regelungen des 40%-Beschluss in Sanierungsgebieten für einzelne Bebauungsplanverfahren auch die neuen SoBoN-Regelungen Anwendung finden. Diese Möglichkeit stellt eine Ausnahme zur grundsätzlichen Regelung in den Sanierungsgebieten dar und wird jeweils nach Bedarf im Aufstellungsbeschluss des jeweiligen Bauleitplanverfahrens behandelt werden.

e) Gremienvorbehalt für Abweichung und Ausnahmen (40 %-Beschluss; 40 %-Beschluss in Sanierungsgebieten)

Generell gilt für den 40 %-Beschluss für Befreiungen und in Sanierungsgebieten, dass Abweichungen oder Ausnahmen im Einzelfall (z.B. von den Anteilen der Fördermodelle) nur mit Genehmigung der bei der Referatsleitung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung angesiedelten Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive (AG WBO) zugelassen werden können.

5.6. Zusammenfassung der Bindungsdauern im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus

Damit der sozial gebundene Wohnraum möglichst lange für die Zielgruppen zur Verfügung steht, ist es wichtig, dass diese Wohnungen über viele Jahren gebunden sind. Aus diesem Grund hat die Landeshauptstadt München in den letzten Jahren – dort wo dies möglich ist – eine Erhöhung der Bindungsfristen vorgenommen (vgl. Kapitel 5.1). Im Falle städtischer Grundstücke und in Abhängigkeit des Fördermittelgebers (Freistaat Bayern und Landeshauptstadt München) ergeben sich die in Tabelle 8 abgebildeten Unterschiede zwischen Förderquoten, Bindungsdauern und Erbbaurechtsdauern. So kommt es beispielsweise in der EOF zu Bindungsdauern auf städtischen Grundstücken von 40 Jahren und in den anderen Fördermodellen einheitlich zu 80 Jahren.

| | Vergabe von städtischen Grundstücken | SoBoN | SoBoN | SoBoN | 40 % Beschluss für Befreiungen | |
|---|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | | 2017 | 2017+ | 2021 | Grundsatz | bei größeren Bauvorhaben |
| EOF Förderquote Bindungsdauer Erbbaurechtsdauer | 30 % 40 Jahre 80 Jahre | 20 % 25 Jahre ./. | 20 % 40 Jahre ./. | 20 % 40 Jahre ./. | 40 % 40 Jahre ./. | 20 % 40 Jahre ./. |
| München Modell Förderquote Bindungsdauer Erbbaurechtsdauer | 30 % 80 Jahre 80 Jahre | 10 % 30 Jahre ./. | 10 % 40 Jahre ./. | 20 % 40 Jahre ./. | ./. | 20 % 40 Jahre ./. |
| Konzeptioneller Mietwohnungsbau Quote Bindungsdauer Erbbaurechtsdauer | 40 % 80 Jahre 80 Jahre | ./. | ./. | ./. | ./. | ./. |
| Preisgedämpfter Mietwohnungsbau Quote Bindungsdauer Erbbaurechtsdauer | ./. | 10 % 30 Jahre ./. | 20 % 40 Jahre ./. | 0-25 % 40 Jahre ./. | ./. | ./. |

Tabelle 8: Förderquoten, Bindungsdauern und Erbbaurechtsdauer (ohne Sonderregelungen)

*Die Förderquoten der SoBoN beziehen sich auf neu geschaffenes Wohnbaurecht.

Die Förderquote des 40 %-Beschlusses für Befreiungen bezieht sich auf die befreite Wohnbaugeschossfläche.

EOF light / München Modell light sind Ergänzungen zu den Grundprogrammen (vgl. Kapitel 5.2).

Quelle: LHM (PLAN)

5.7. Grundstückswerte im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

Mit der SoBoN-Novelle 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) wurde der Grundstückswert in der EOF auf 375 €/Quadratmeter Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) und im München Modell auf 675 €/Quadratmeter Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Relevant sind diese Ansätze im Wesentlichen für den **Ankaufpreis** von unbebauten Flächen durch die LHM gemäß der SoBoN (siehe Sonder-Baustein 1 „Verkauf an LHM“) sowie bei den **ansetzbaren Kosten im Rahmen der Förderanträge** für EOF- bzw. München Modell-Fördermittel (Grundstück als Eigenkapital). Darüber hinaus ist auch der Ankaufpreis von Flächen im Preisgedämpften Mietwohnungsbau auf 1.200 €/Quadratmeter Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) ab der SoBoN 2021 festgesetzt worden.

Im Rahmen der SoBoN Novelle 2021 wurde die Verwaltung darüber hinaus beauftragt, den Stadtrat zu unterrichten, ob eine Anpassung der Grundstückswertansätze für die EOF und das München Modell bei Vergaben von städtischen Grundstücken erforderlich ist.

Anpassungsvorschlag

Aufgrund gestiegener Baukosten in den letzten Jahren und der steigenden Kapitalkosten gestaltet es sich für Bauherr*innen zunehmend schwieriger, eine wirtschaftliche Ausgeglichenheit der Baumaßnahmen im geförderten Wohnungsbau mit angemessener Eigenkapitalverzinsung herbeizuführen. Dies führt unter anderem zu der in dieser Vorlage vorgeschlagenen erheblichen Erhöhungen der städtischen Förderung für die EOF und das München Modell, die notwendig sind, um eine Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierbarkeit der Vorhaben zu sichern. Unter diesen Rahmenbedingungen kann eine Erhöhung der Grundstückswerte für städtische Flächen nur in einem engen Rahmen erfolgen, um die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben im geförderten Mietwohnungsbau nicht zu gefährden. Zu beachten war aber auch, dass in der SoBoN 2021 bereits eine Erhöhung der Grundstückswertansätze auf privaten Grundstücken erfolgt ist.

Es wird daher vorgeschlagen, den seit vielen Jahren geltenden Gleichklang der Grundstückswertansätze der **EOF und des München Modells** auf städtischen und auf privaten Flächen beizubehalten und die in der SoBoN-Novelle 2021 beschlossenen Grundstückswerte für die EOF und das München Modell (siehe Sonder-Baustein 1: Verkauf an LHM, EOF: 375 € je Quadratmeter Geschossfläche, München Modell: 675 € je Quadratmeter Geschossfläche) auch für städtische Vergaben zu beschließen. Die vorgeschlagenen Grundstückswerte wurden auch bei der Anpassung der künftigen Förderung in der EOF und im München Modell angemessen berücksichtigt.

Diese Grundstückswerte sind Grundlage für die Vergaben von städtischen Grundstücken und bei Inhouse-Vergaben von städtischen Grundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Im **Konzeptionellen Mietwohnungsbau** (vgl. Kapitel 5.3) bleibt der mit Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508) festgelegte Grundstückspreis von **1.050 € je Quadratmeter Geschossfläche** unverändert.

Mit der Umstellung der Vergabep Praxis von Grundstücksverkäufen auf Vergaben im Erbbaurecht an Genossenschaften und Mietshäuser-Syndikate (vgl. Kapitel 5.1) ist der Grundstückswert vor allem für die Festsetzung des laufenden Erbbauzins relevant. Der Erbbauzinssatz beträgt gegenwärtig 1,75 % p.a. des Grundstückswertes. Der laufende Erbbauzins während des Erbbaurechtszeitraums von 80 Jahren wird nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst wird, um die Marktentwicklung angemessen abzubilden.

Die Grundstückswertansätze sollen, wie in Tabelle 9 dargestellt neu festgesetzt werden.

| | |
|--|---|
| Grundstückswertansatz EOF bei <ul style="list-style-type: none"> • Inhouse-Vergaben an städtische Wohnungsbaugesellschaften • Vergaben an Genossenschaften und Wohnprojekte im Miethäusersyndikate | 375,-- € je Quadratmeter Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) |
| Grundstückswertansatz München Modell bei <ul style="list-style-type: none"> • Inhouse-Vergaben an städtische Wohnungsbaugesellschaften und • Vergaben an Genossenschaften und Wohnprojekte im Miethäusersyndikate | 675,-- € je Quadratmeter Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) |
| Grundstückswertansatz Konzeptioneller Mietwohnungsbau bei <ul style="list-style-type: none"> • Inhouse-Vergaben an städtische Wohnungsbaugesellschaften • Vergaben an Genossenschaften, Wohnprojekte im Miethäusersyndikate und KMB-Bauträger*innen | 1.050,-- € je Quadratmeter Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) |

Tabelle 9: Übersicht zu den Grundstückswertansätzen bei Vergaben von städtischen Flächen

5.8. Sicherung der Errichtung und Belegung der Förderquote

Da die Errichtung von förderfähigen Wohnungen und deren ordnungsgemäße (Erst-)Belegung mit förderberechtigten Haushalten für eine funktionierende Wohnungsbauförderung unerlässlich ist, werden diese Punkte vertraglich und dinglich abgesichert.

Neben den vertraglichen Pflichten aus den jeweiligen städtebaulichen Verträgen bzw. sozialen Bindungsverträgen wird zur Absicherung der Errichtung des geförderten Wohnungsbaus ein durch Auflassungsvormerkung gesichertes Ankaufsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München im Grundbuch eingetragen. Dieses Ankaufsrecht kann dann in Anspruch genommen werden, wenn die Vertragspartner*innen mit der Errichtung der geförderten Wohnungen in Verzug sind und trotz Aufforderung zur Nachholung keine Fertigstellung der geschuldeten Förderquote erfolgte. Daneben wird die ordnungsgemäße (Erst-)Belegung der geförderten und preisgedämpften Wohnungen mit einer Dienstbarkeit an i.d.R. erster Rangstelle in das entsprechende Grundbuch eingetragen.

Die Auflassungsvormerkung wird mit Nachweis der ordnungsgemäßen Errichtung und Erstbelegung auf Antrag gelöscht. Die Dienstbarkeit verbleibt bis zum Ablauf der jeweiligen Bindungsfristen im Grundbuch und wird dann ebenfalls auf Antrag gelöscht.

6. Handlungsfeld Bestandssicherung und -förderung

Die zentralen Inhalte des Handlungsfeldes, die Bestandsaufnahme der aktuellen Herausforderungen und bisheriger Aktivitäten sowie der Verweis auf die Antragsziffern sind in Abbildung 9 auf einen Blick zu entnehmen.



Schwerpunkte und Innovationsthemen:

- Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums ausgeschöpft
- Die Stadtverwaltung bleibt beauftragt, weiterhin auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten hinzuwirken
- Das bestehende Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ wird als dauerhafte Aufgabe fortgeführt und zu mehr Flexibilität weiterentwickelt

Herausforderungen, auf die WiM reagiert:

- Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kann nicht durch den Wohnungsneubau alleine bedient werden
- Die Modernisierung des Gebäudebestands muss sozialgerecht erfolgen

Bestandsaufnahme: Die bisherigen Aktivitäten sowie Evaluation sind dargestellt im Evaluierungsbericht zu WiM VI, siehe Kapitel 3.3 (Anlage 3) sowie die Synopse zu Wim V – VII (Anlage 1).

Antragsziffern: Nr. 36 – 37

Abbildung 9: Handlungsfeld Bestandssicherung und -förderung auf einen Blick

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm der Landeshauptstadt München hat bereits im Rahmen der vergangenen Programmfortschreibungen neben dem großen Schwerpunkt der Förderung des Wohnungsneubaus stetige Erweiterungen und Erprobungen von neuen Konzepten im Bereich des Wohnungsbestands beinhaltet.

Wie in Kapitel 1.2 dargestellt werden bis Ende 2022 voraussichtlich fast 30.000 Haushalte bei Amt für Wohnen und Migration für den Bezug einer geförderten Wohnung nach EOF registriert sein, zusätzlich waren zum Stichtag 30.06.2022 weitere 13.422 gültige München-Modell-Bescheide vermerkt.

Um den steigenden Bedarf an geförderten Wohnraum zu decken, ist es notwendig, neben den in Kapitel 5.2 dargestellten Neubauprogrammen auch verstärkt Wohnraum im Bestand zu sichern, Wohnraum zu binden und die Schaffung von Wohnraum im Bestand entsprechend zu fördern. Der Steuerung der Bestandsentwicklung kommt dabei eine wichtige Rolle zu, da zum einen in den vergangenen Jahren in der Regel fast die Hälfte der privaten Bautätigkeit im bebauten Innenbereich nach §34 BauGB abgewickelt wurden und durch die Studien zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie) hier erhebliche Wohnraumpotentiale verortet werden.

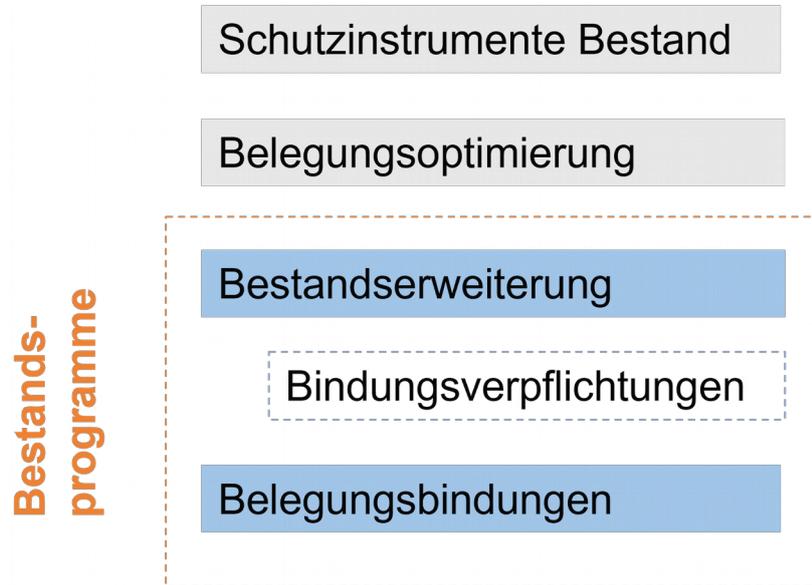


Abbildung 10: Bausteine im Handlungsfeld Bestands(-sicherung) und -förderung

Dafür kommen wie in Abbildung 10 dargestellt verschiedene Ansätze zum Einsatz. In erster Linie sind dies die Schutzinstrumente der Bestandspolitik (vgl. Kapitel 6.1), mit denen bestehender Wohnraum erhalten und in die Entwicklung des Bestandes steuernd eingegriffen werden kann. Im Rahmen des Bausteins Bestandsoptimierung (vgl. Kapitel 6.2) soll die Ausnutzung bestehenden Baurechts und vorhandener Wohnbaupotentiale im Bestand zur Schaffung neuen Wohnraums genutzt, sowie die Belegung des vorhandenen Wohnraums im Rahmen von Wohnungstauschangeboten verbessert werden. Neu ist die Einführung eines Bausteins zur Förderung der Schaffung von Wohnraum im Bestand (vgl. Kapitel 6.3). Dieser Wohnraum wird in Form von Bestandsbindungen sozial gebunden und für die Zielgruppen des Amtes für Wohnen und Migration gesichert.

6.1. Schutzinstrumente der Bestandspolitik

Aus kommunaler Sicht gibt es nach wie vor leider nur wenige teilträumlich wirksame Handlungsinstrumente, um Entwicklungen wie Gentrifizierungsprozesse oder Zweckentfremdung und damit den Verlust von Wohnraum planerisch zu beeinflussen. Die wichtigsten Instrumente, die in der Landeshauptstadt München zur Sicherung des Wohnungsbestandes konsequent angewendet werden, sind die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet – in Eigentumswohnungen und dem städtischen Vorkaufsrecht sowie das Zweckentfremdungsverbot und der qualifizierte Mietspiegel.

Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern dies aus

besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist. In Erhaltungssatzungsgebieten bedürfen Abbruch, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden ebenso einer speziellen Genehmigung, wie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Dadurch können Wohnungsaufteilungen und Luxusmodernisierungen, die oft zu Verdrängungsprozessen führen und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden, in der Regel verhindert werden.

Die Untersuchungen der Gebiete sowie der Erlass der Erhaltungssatzungen werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt. Die Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs, der derzeit aus über 20 Indikatoren besteht. Diese bilden das Aufwertungspotenzial des Gebäudebestandes, die Gentrifizierungsdynamik und die Verdrängungsgefahr der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ab.

Aktuell gibt es in München insgesamt 36 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 350.300 Einwohner*innen in rund 202.900 Wohnungen leben (Stand: September 2022).

Das Instrument bleibt auch zukünftig ein essenzieller Baustein des Bestandsschutzes in München und wird konsequent angewendet. Die wichtigsten Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Instrument seit WiM VI sind im Evaluierungsbericht dargestellt (vgl. Anlage 3, Kapitel 3.3.2).

Genehmigungsvorbehalt bei baulichen Veränderungen

Um Mieter*innen in den Erhaltungssatzungsgebieten vor Verdrängung durch Luxussanierung zu schützen, bedürfen bauliche Veränderungen einer speziellen Genehmigung. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, prüft, ob die geplanten baulichen Maßnahmen oder Modernisierungen zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen führen würden. Sollte dies der Fall sein, sind die geplanten Maßnahmen nicht genehmigungsfähig. Modernisierungsmaßnahmen, die zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards bzw. der Anpassung an die gesetzlich festgelegten baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen dienen, sind zu genehmigen.

Folgen und Wirkungen des Genehmigungsvorbehalts bei Umwandlung

Der Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurde im Jahr 2014 eingeführt und gilt derzeit bis 28. Februar 2024. Er stellt einen effektiven Schutz vor spekulativen Umwandlungen und Verkäufen dar. Mit der Einführung dieses Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne der Ermächtigung des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Zusammenhang mit Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist noch kein absolutes Umwandlungsverbot verbunden. Vielmehr muss ein besonderes Genehmigungsverfahren durchlaufen werden. Die Genehmigungsvoraussetzungen sind in § 172 Abs. 4 BauGB im Einzelnen geregelt.

Bisher gilt der Genehmigungsvorbehalt in München nur für Anwesen, die sich im Umgriff einer Erhaltungssatzung befinden. Da der Münchner Wohnungsmarkt jedoch insgesamt stark angespannt ist, wird die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts

für das gesamte Stadtgebiet befürwortet.

Zwar wurde mit dem im Jahr 2021 neu eingeführten § 250 BauGB grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt auch für Wohnungen, die sich außerhalb eines Erhaltungssatzungsgebietes befinden, geschaffen. Zwingende Voraussetzung für eine Anwendbarkeit dieser Regelung in München ist jedoch, dass der Freistaat Bayern eine entsprechende Rechtsverordnung erlässt. Dies ist bislang nicht geschehen (Stand: August 2022), aber inzwischen zumindest von Seiten des Freistaats Bayern angekündigt.

Des Weiteren wird eine Verlängerung der Frist in § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auf mindestens 15 Jahre als notwendig angesehen. Bisher verpflichten sich Eigentümer*innen demnach, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum, Wohnungen nur an die Mieter*innen zu veräußern.

Zuständig für den Vollzug des Genehmigungsvorbehaltes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist das Amt für Wohnen und Migration im Sozialreferat .

Städtisches Vorkaufsrecht und Abwendungserklärungen in Erhaltungssatzungsgebieten

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

Die Käuferseite kann die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden (§ 27 BauGB), indem sie im Rahmen einer so genannten Abwendungserklärung für die Dauer der jeweiligen Erhaltungssatzung bestimmte Bindungen eingeht, die die Verwendung des Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung sicherstellen. Die Verschärfung der Bindungen in der Abwendungserklärung in den Jahren 2018 und 2019 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 11734 und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 14193) hatte Auswirkungen auf die Bereitschaft der Käufer*innen zur Abgabe der Abwendungserklärung. Das Verhältnis zwischen der Abgabe von Abwendungserklärungen und der Ausübung des Vorkaufsrechtes hat sich in einem bestimmten Umfang zu Gunsten der Ausübung des Vorkaufsrechtes verschoben (vgl. Evaluierungsbericht, Anlage 3, Kapitel 3.3.2).

Durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 (Az.: 4 C 1.20) wurde der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechtes erheblich eingeschränkt. Die Landeshauptstadt München setzt sich seither zusammen mit den Stadtstaaten Berlin und Hamburg dafür ein, dass durch eine zeitnahe gesetzliche Änderung des Baugesetzbuchs dieses wichtige städtebauliche Instrument wieder im bisherigen Umfang nutzbar gemacht wird.

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In München ist es verboten, Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen. Das sogenannte Zweckentfremdungsverbot gilt im Bereich der Landeshauptstadt München seit 1972 und ist aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungs-

markt nach wie vor ein unverzichtbares Instrument zur Sicherung des Wohnungsbestandes. Die Zweckentfremdungssatzung wurde bereits wiederholt verlängert bzw. neu erlassen (zuletzt 2021) und gilt aktuell bis zum 30.08.2026.

Wesentliche Änderungen der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum seit WiM VI sind im Evaluierungsbericht dargestellt. Durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts wurden alleine in den vergangenen fünf Jahren (2017 bis 2021) 1.909 Wohneinheiten vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt und bleiben damit für den allgemeinen Wohnungsmarkt erhalten (vgl. Anlage 3, Evaluierungsbericht Kapitel 3.3.3).

Das Sozialreferat setzt bereits seit Jahren einen Aufgabeschwerpunkt in der Bekämpfung der Zweckentfremdung durch illegale Nutzungen von Wohnraum als Ferienwohnung oder andere hotelähnliche Kurzzeit-Vermietungen. Mit einem vergleichsweise deutlich höheren Ermittlungsaufwand müssen hier Zweckentfremdungen ermittelt und nachgewiesen werden. Die Nutzungskonzepte werden von Zweckentfremder*innen häufig verändert und erschweren somit die Ermittlungsarbeit und den Nachweis einer Zweckentfremdung. Unter anderem werden frühere tageweise Vermietungen nun vermehrt als „möbliertes Wohnen auf Zeit“ angeboten. Da es sich auch hierbei um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handeln kann, werden die entsprechenden Verfahren weitergeführt, bis eine tatsächliche und dauerhafte Wohnnutzung nachgewiesen ist.

Als relativ neu zu beobachtendes zweckentfremdungsrechtlich relevantes Phänomen sind sogenannte Co-Living Anbieter*innen in den Immobilienmarkt eingetreten. Die entsprechenden Anbieter*innen mieten Wohnungen an, um dann einzelne Zimmer an Personen weiterzuvermieten, die sich von vornherein lediglich für einen begrenzten Zeitraum – zumeist für die Dauer ihres beruflichen Aufenthalts – in der Wohnung aufhalten. Begleitet werden die Angebote zumeist von weiteren Serviceleistungen.

Seit dem 15.01.2018 kann über die Internetadresse www.raum-fuer-muenchen.de eine Online-Meldeplattform zur Meldung einer vermuteten Zweckentfremdung von Wohnraum aufgerufen werden. Dieses Angebot wird von der Bevölkerung in regem Umfang genutzt. Bisher (Stand April 2022) sind über 3.500 Hinweise auf eine vermutete Zweckentfremdung über diesen Weg beim Sozialreferat eingegangen.

Mietspiegel für München 2019 und 2021

In der Landeshauptstadt München gibt es bereits seit 1975 Mietspiegel. Sie 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.

Der Mietspiegel für München 2021 ist eine Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019 auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Er wurde am 24.03.2021 in der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshaupt München als qualifiziert anerkannt.

Die Landeshauptstadt München hat sich bundespolitisch kontinuierlich dafür einge-

setzt, die in den Mietspiegel einbezogenen Fallkonstellationen und Wohnungsbestände zu erweitern.

Angesichts der von der Bundesregierung beschlossenen Mietpreisbremse, die am 01.06.2015 in Kraft getreten ist und mit der die am 07.08.2019 in Kraft getretene Mieterschutzverordnung auch in München gilt, erlangt der Mietspiegel für München außerdem eine noch größere Bedeutung. Die Mietpreisbremse soll laut Koalitionsvertrag bis 2029 verlängert, zudem sollen Mieterschutzvorschriften evaluiert und verlängert werden. Mit der zum 01.07.2022 in Kraft tretenden Mietspiegelverordnung werden Vorgaben für die Erstellung von Mietspiegeln spezifiziert.

Zu den Wechselwirkungen zwischen dem Mietspiegel und den Programmen München Modell beziehungsweise KMB wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 hingewiesen. Die sich aus dem Mietspiegel ergebende ortsübliche Vergleichsmiete bildet die Mietpreis-Obergrenze im KMB.

Mietberatung

In München gibt es viele konfliktbehaftete Mietverhältnisse mit erheblichen Auswirkungen vor allem für Mieter*innen. Die Landeshauptstadt München hat deshalb schon 1981 eine Mietberatung eingerichtet und so ein Stück soziale Verantwortung übernommen.

Die Münchner Bürger*innen können sich dort kostenlos zu allen Fragen rund um das Wohnraummietrecht beraten lassen. Insbesondere einkommensschwache Haushalte werden mit der Beratung unterstützt, ihre Rechte wahrzunehmen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 27.11.2019 den Ausbau der Mietberatungsstelle beschlossen. So wurden im Jahr 2022 zwei weitere Stellen realisiert, um die Münchner Bürger*innen in Mietrechtsfragen zu unterstützen. Die Beratungsstelle ist im Amt für Wohnen und Migration angesiedelt.

6.2. Belegungsoptimierung und Wohnungstausch

Ansätze zur Belegungsoptimierung zielen auf eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Wohnraums und der Wohnbedürfnisse der Bewohner*innen ab. Bereits im Rahmen des EU-Projekts ASTUS wurde untersucht, wie durch entsprechende Optimierungsansätze CO₂-verursachender Neubau durch entsprechende Initiativen teilweise vermieden werden könnte. Zur Akzeptanzsteigerung von Wohnungstausch und Mitwohnen wurde ein Verhaltenspsychologe eingebunden. Aufbauend auf den Ergebnissen des ASTUS-Projekts wurden die bestehenden Ansätze zum Thema der Wohnungsbelegungsoptimierung weiterentwickelt und mit dem Pilotprojekt Wohnungsbörse des Sozialreferats aufgegriffen.

Die Wohnungsbörse der Landeshauptstadt München ist als ein bürgernahes Instrument konzipiert, um vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen und die Wohnsituation den Bedürfnissen bestimmter Lebensphasen anzupassen. Insbesondere Haushalte mit Kindern auf der Suche nach größerem Wohnraum sowie Menschen, die eine große Wohnungen gegen eine kleinere, günstigere oder barrierearme tauschen möchten, soll die Wohnungsbörse eine Austauschplattform bieten.

Am 01.12.2020 startete das Pilotprojekt, das den Wohnungstausch für rund 37.300 Mieter*innen freifinanzierter städtischen Wohnungen der GWG und GEWOFAG ermöglicht. Auch Untervermietung und Wohnpartnerschaften im Modell „Wohnen für Hilfe“ sind Bestandteil des Projekts.

Vom Start der Pilotphase bis zum 30.06.2022 sind insgesamt 734 gültige Tauschangebote eingegangen. Davon möchten sich 94 Haushalte (13 Prozent) räumlich verkleinern. In 22 Fällen wurde bereits ein Wohnungstausch vollzogen und 44 Haushalte mit insgesamt 104 Personen konnten dadurch in eine für sie besser geeignete Wohnung umziehen.

Deutlich wird das Prinzip der Belegungsoptimierung durch folgenden Fall:

Eine vierköpfige Familie bezog eine 105 m² große Wohnung, die zuvor nur mit einer Person bewohnt war. In anderen Fällen lag der Gewinn in einer verbesserten Lebensqualität, wenn zum Beispiel Menschen mit eingeschränkter Mobilität ins Erdgeschoss umziehen konnten. Im Durchschnitt wurde die Nutzung der unterbelegten Wohnungen von ursprünglich 60 m² pro Person auf 30 m² pro Person optimiert. Zählt man den Raumgewinn aller Haushalte zusammen, die nach dem Wohnungstausch in eine größere Wohnung ziehen konnten, so ergibt sich ein Fläche von 624 m². Die Deckung dieses objektiv vorhandenen Bedarfs mit Neubauten wäre mit erheblichem Ressourceneinsatz verbunden gewesen

Im ersten Halbjahr 2023 wird die Wohnungsbörse in eine digitale Plattform überführt und auch für Wohngenossenschaften und den freien Wohnungsmarkt geöffnet. Eine deutliche Steigerung sowohl der Teilnehmer*innenzahl wie der automatisch generierten Treffer sind damit zu erwarten.

Auch viele Kommunen in der Region München registrieren eine wachsende Zahl alleinstehender älterer Menschen, die auf großen, oft nicht barrierefreien, mehrgeschossigen Wohnflächen leben. Modelle, diesen Menschen attraktive Wohnangebote vor Ort zu vermitteln, zum Beispiel in Mehrgenerationswohnprojekten, sind weiter zu verfolgen. Die Gemeinde Hebertshausen im Landkreis Dachau hat mit finanzieller Unterstützung durch den Landkreis Dachau und den Freistaat Bayern ein Projekt zur Erfassung leerstehender und untergenutzter Wohnungen und Häuser initiiert. Die Landeshauptstadt München ist über das ASTUS-Netzwerk im Projektbeirat vertreten und erwartet sich übertragbare Empfehlungen.

6.3. Bestandserweiterung und Förderung

Wie langjährige Erfahrungen zeigen, finden zwischen 40 und 60 Prozent der Baufertigstellungen im unbeplanten Innenbereich ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB) statt. Die Studien zur langfristigen Siedlungsentwicklung identifizieren im dortigen Bestand ein erhebliches Potential zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Dieses Potential ist insbesondere vor dem Hintergrund der knapper werdenden Flächenreserven von zunehmender Bedeutung für die Erfüllung und Steigerung der Zielzahlen.

Ziel ist es, Anreize für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und Ergänzung bestehenden Wohnraum im unbeplanten Innenbereich zu setzen, die vorhandenen Wohnflächenpotentiale zu erschließen und dabei gleichzeitig sicherzustellen, dass dabei auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Daher soll im Zeitraum von WiM VII geprüft werden, ob und in welcher Weise jenseits der bestehenden Fördermöglichkeiten, Programme geschaffen werden können, die Förderung von Vorhaben der Bestandserweiterung und Nachverdichtung im Bestand mit sozialen Bindungsverpflichtungen verbinden.

Insbesondere für gemeinnützige Akteur*innen stellt häufig bereits die interne Abstimmung und der organisatorische Aufwand bei der Schaffung von Wohnraum im Bestand zusätzlich zu deren Genehmigungen eine Hürde dar, die deren Realisierungen verzögern oder verhindern.

Im Rahmen von WIM VII soll daher untersucht werden, inwieweit diese Akteur*innen bei Vorhaben, die zur langfristigen Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Bestand beitragen, durch organisatorische Begleitung im Verwaltungungsverfahren unterstützt werden können.

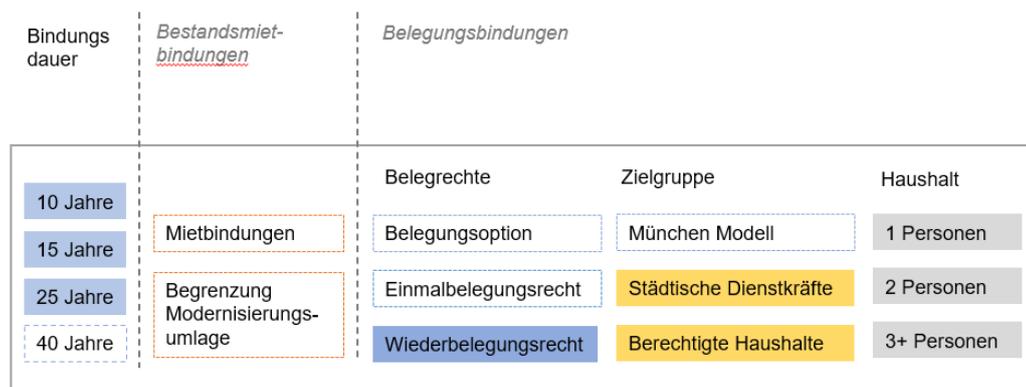
Daher ist die Einrichtung einer Beratungsmöglichkeit, gegebenenfalls auch durch externe Partner*innen, sowie der Ausbau einer verwaltungsseitigen Lotsenfunktion bei Genehmigungsprozessen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen.

6.4. Belegungsbindungen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Belegrechtsprogramms entsprechend der Beschlussfassung von WIM VI wurden Ende 2019 die geänderten Rahmenbedingungen beschlossen, die Grundlage für die fortlaufende Weiterentwicklung des Programms sind. Seit Frühjahr 2020 wurde das Programm öffentlich beworben.

Das bestehende Belegrechtsprogramm mit der die Zielzahl von jährlich 100 Wohneinheiten aus dem freien Markt wird auch im Programmzeitraum von Wohnen in München VII weiter verfolgt. Die Anstrengungen sollen ausgeweitet werden, um möglichst viele Wohnungen binden zu können.

Neben der Fortschreibung der Programmrichtlinien und der Erhöhung der Maximalmiete von 16 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, die im Herbst 2022 im Rahmen einer gesonderten Beschlussvorlage erfolgen, wird das Belegrechtsprogramm im Rahmen von WiM VII verstetigt und in eine Daueraufgabe überführt. Die Weiterentwicklung des Programms soll insbesondere im Hinblick auf eine stärkere Modularisierung der Bindungsbausteine geprüft werden, um noch besser auf die individuellen Bedingungen eingehen zu können.



Auszahlungsmodalitäten Prämie jährlich / Einmalzahlung

Abbildung 11: Weiterentwicklungsmöglichkeiten Belegrechtsprogramm

Insbesondere soll im Rahmen der Weiterentwicklung und Modularisierung des Belegrechtsprogramms geprüft werden, ob eine Erweiterung der für eine Belegung in Frage kommenden Zielgruppen um München-Modell-Berechtigte realisiert werden kann.

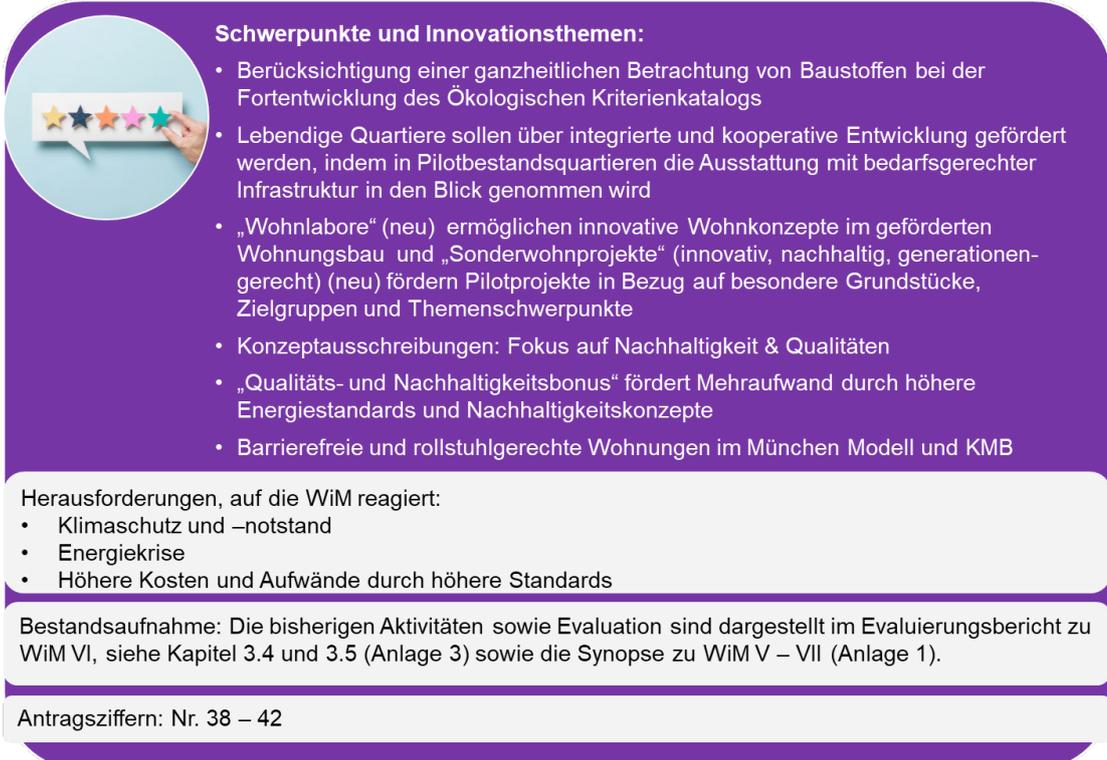
Ebenfalls soll untersucht werden, ob es möglich ist die angewandten Belegrechtsarten durch die Einführung eines einmaligen Belegungsrechts und einer Belegungsoption im vermieteten Bestand, die erst im Rahmen der natürlichen Fluktuation wirksam wird, zu ergänzen. Insgesamt soll die Einführung von Bindungsmöglichkeiten im vermieteten Bestand in Form von Mietpreisbindungen und Begrenzung der Möglichkeit der Umlage von Modernisierungskosten ggf. analog der Regelungen der Anwendungserklärungen näher geprüft werden.

Dabei richtet sich die Höhe der ausgezahlten Bindungsprämie bzw. die Einstufung des angerechneten Wohnflächenäquivalents der Bindung immer nach Umfang und Dauer der eingegangenen Bindung sowie der tatsächlichen Belegung der Wohnung.

Die Weiterentwicklung des Belegrechtsprogramms wird dem Stadtrat gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Handlungsfeld Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau

Die zentralen Inhalte des Handlungsfeldes, die Bestandsaufnahme der aktuellen Herausforderungen und bisheriger Aktivitäten sowie der Verweis auf die Antragsziffern sind in Abbildung 12 auf einen Blick zu entnehmen.



Schwerpunkte und Innovationsthemen:

- Berücksichtigung einer ganzheitlichen Betrachtung von Baustoffen bei der Fortentwicklung des Ökologischen Kriterienkatalogs
- Lebendige Quartiere sollen über integrierte und kooperative Entwicklung gefördert werden, indem in Pilotbestandsquartieren die Ausstattung mit bedarfsgerechter Infrastruktur in den Blick genommen wird
- „Wohnlabore“ (neu) ermöglichen innovative Wohnkonzepte im geförderten Wohnungsbau und „Sonderwohnprojekte“ (innovativ, nachhaltig, generationengerecht) (neu) fördern Pilotprojekte in Bezug auf besondere Grundstücke, Zielgruppen und Themenschwerpunkte
- Konzeptausschreibungen: Fokus auf Nachhaltigkeit & Qualitäten
- „Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus“ fördert Mehraufwand durch höhere Energiestandards und Nachhaltigkeitskonzepte
- Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen im München Modell und KMB

Herausforderungen, auf die WiM reagiert:

- Klimaschutz und –notstand
- Energiekrise
- Höhere Kosten und Aufwände durch höhere Standards

Bestandsaufnahme: Die bisherigen Aktivitäten sowie Evaluation sind dargestellt im Evaluierungsbericht zu WiM VI, siehe Kapitel 3.4 und 3.5 (Anlage 3) sowie die Synopse zu WiM V – VII (Anlage 1).

Antragsziffern: Nr. 38 – 42

Abbildung 12: Handlungsfeld Klimaschutz und Qualitäten auf einen Blick

Das Ziel in der Landeshauptstadt München, die Klimaneutralität bis 2035 und mit der Stadtverwaltung bereits 2030 zu erreichen, wurde mit der Ausrufung des Klimanotstandes 2019 beschlossen (vgl. „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, vom 18.12.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525).

Das gesamtstädtische Ziel der Klimaneutralität Münchens 2035 (0,3 Tonnen CO₂-Äquivalenten pro Kopf und Jahr) wurde mit dem IHKM-Beschluss zur Klimaneutralität der Stadtverwaltung 2030 und Gesamtstadt 2030 – notwendige Ressourcen für das Haushaltsjahr 2021 und Folgejahre (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01712, vom 16.12.2020, Anlage 17) auf die Quartiersebene übertragen, so dass der Zielwert im Mittel für die Neu- und Fortentwicklungen aller Quartiere anzustreben ist. Neben der Vermeidung von zukünftigen Treibhausgasemissionen (Klimaschutz) muss die Landeshauptstadt München sich bereits heute an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels anpassen. Ein Maßnahmenkonzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Landeshauptstadt München wurde in enger Zusammenarbeit der betroffenen Referate und unter Federführung des damaligen

Referats für Gesundheit und Umwelt erarbeitet und beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06819 vom 15.11.2016). Derzeit findet die Evaluierung und erste Fortschreibung des Konzepts statt.

7.1. Integrierter Quartiersansatz für klimaneutrale und klimaresiliente Quartiere

Um eine dauerhaft gute Lebensqualität in München zu verwirklichen, ist es angesichts des Klimawandels wichtig, die Quartiere klimaneutral und klima(-wandel)resilient weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Entwicklung des Integrierten Quartiersansatzes für klimaneutrale und klimaresiliente Wohnquartiere ist die Abbildung 13 entstanden, die deutlich macht, welche Anforderungen Quartiere in Zukunft erfüllen sollen bzw. müssen.



Integrierter Quartiersansatz – lebenswerte, klimaneutrale und klimaresiliente Quartiere

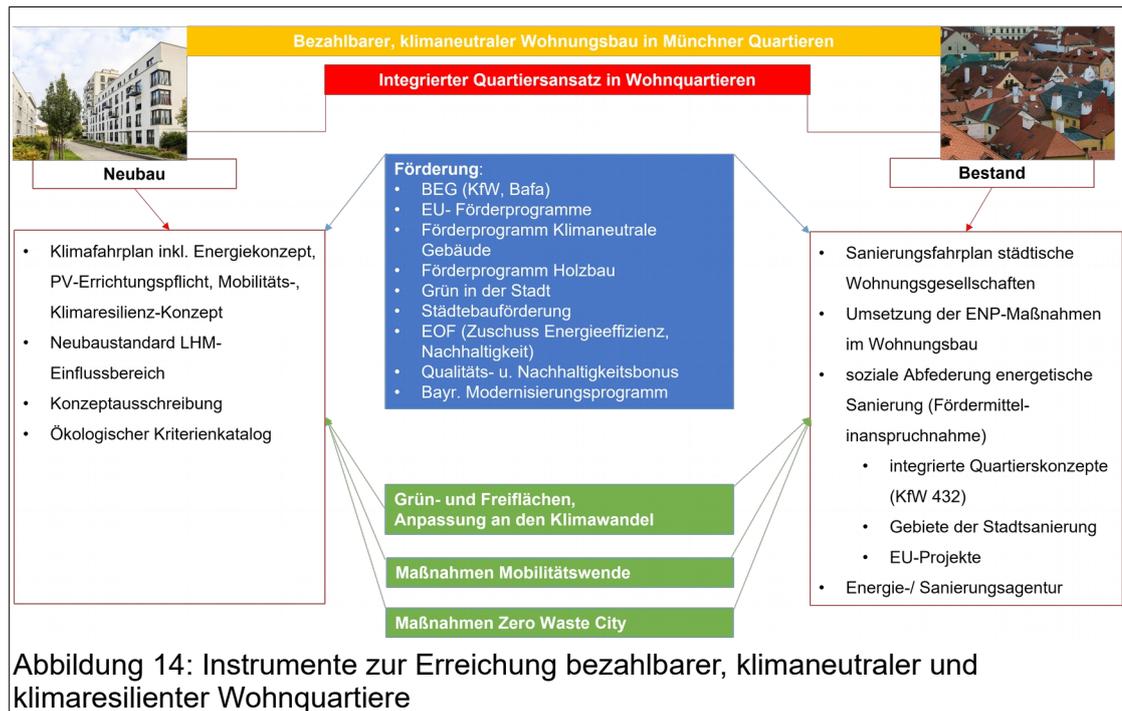
- Erreichung des Münchner Klimaneutralitätsziels im Quartier von mindestens **0,3 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Kopf** und Jahr **bis 2035**
- **Sehr hohe energetische Gebäudestandards** (Minimierung des Wärmeenergiebedarfs)
- **Ressourceneffizienz**: zirkulärer Wirtschaftskreislauf im Quartier soweit möglich, Graue Energie (Klimarelevanz der Baustoffe), Baustoffrecycling,
- Möglichst THG-freie Energieversorgung mit lokaler Produktion von **regenerativen Energien** des eigenen Quartiers und ggf. der umliegenden Quartiere
- Hohe städtebauliche Qualität und Baukultur für attraktive Quartiere
- Stadt der kurzen Wege; funktionale Mischung, flächensparendes Bauen
- **Soziale Mischung mit bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur**
- Qualitätvolle und durchgrünte Wegegestaltung
- **Vernetzte grüne Infrastruktur** inkl. Großbaumstandorte, Dach- und Fassadenbegrünung
- Grünflächen und Parks im Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität
- Möglichst **emissionsfreie Mobilität** gemäß Mobilitätsstrategie 2035: **80% aller Wege mit dem Umweltverbund (Fuß-, Radverkehr, ÖPNV, geteilte und vernetzte Mobilitätsangebote) und lokal emissionsfreien Fahrzeugen bis 2025**
- **Integrierte und kooperative Quartiersentwicklung** Co-Gestaltung / Beteiligungsformate,
- Nachhaltige Lebensstile für die Bewohner*innen und Akteur*innen vor Ort

Abbildung 13: Eigenschaften lebenswerter klimaneutraler und klimaresilienter Wohnquartiere in München

Die Gestaltung klimaneutraler Quartiere kann unter anderem mit verschiedenen Instrumenten der Wohnungspolitik wie der Umsetzung des Klimafahrplans in der Bauleitplanung, die Anforderungen in Konzeptausschreibungen, durch Anforderungen des ökologischen Kriterienkataloges zum Bauen von städtischen Flächen umgesetzt werden. Zusätzlich können entsprechende Qualitäten mit Förderprogrammen angereizt werden, dabei kommen Fördermitteltöpfe des Bundes (Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW, der Städtebauförderung, des Freistaates Bayern sowie der Landeshauptstadt München (Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude, Holzbau, Grün in der Stadt) zum Einsatz.

Städte können die Klimaschutzziele erreichen, wenn die Emissionen innerhalb und außerhalb ihrer Verwaltungsgrenzen durch Lieferketten gesenkt werden, was positive Kaskadeneffekte in anderen Sektoren erzielen wird.

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels und der Sicherung bezahlbaren Wohnens sollten die verfügbaren Instrumente durch die Landeshauptstadt München in vollem Umfang genutzt werden. Einen Überblick der Instrumentarien bietet Abbildung 14.



7.2. Klimagerechte Stadtplanung

Mit der Beschlussvorlage Nr. 20-26 / V 03873 „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung - Maßnahmen in der Stadtentwicklungsplanung, Bebauungsplanung, Wohnungsbauförderung und Stadtsanierung - Klimafahrplan in der Stadtplanung“ vom 20.10.2021 hat der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dass in der Bauleitplanung folgende grundlegende Vorgaben zur Erreichung der Klimaneutralität gelten:

- in allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanverfahren ist der sogenannten „Klimafahrplan“ für eine frühzeitige Behandlung der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung anzuwenden,
- damit sind Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte sowie Stadtklima-Konzepte verpflichtend
- es sind Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu treffen,
- die Ergebnisse der Planungen und Konzepte (u.a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklima-Konzept) sind in eine Charta für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier aufzunehmen

- bei der Vergabe von städtischen Flächen gilt der Effizienzhaus (EH) 40 Standard als Mindestnorm.

7.3. Klimaschutz im Wohnungsbau

7.3.1. Gebäudeenergiestandards und Baumaterialien

Der Wohn- und Gebäudebereich (inkl. Heizenergie, Kühlen, Warmwasser, Beleuchtung, Stromversorgung) ist für ca. 40% der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Dieser Bereich ist durch lange Investitionszyklen geprägt. Damit bis 2035 ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht ist, müssen heute schon hohe energetische Gebäudestandards, die Versorgung und Produktion mit regenerativen Energien (Wärme, ggf. Kälte und Strom), die Sanierung der Bestandsgebäude, die Reduzierung des Flächenverbrauchs, die Klimarelevanz der Baustoffe in die Planung aufgenommen werden, flankiert von freiräumlichen Strategien mit Maßnahmen zur Klimaanpassung sowie Maßnahmen für eine klimagerechte Mobilität.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2019 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde durch die Landeshauptstadt München der Gebäudeenergiestandard EH 40 bzw. Passivhaus für stadteigene Neubauten bestimmt. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurden wie alle Beteiligungsgesellschaften in diesen Beschluss eingeschlossen.

Konzeptausschreibungen – Kriterien für den vorsorgenden Klimaschutz

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke über das Verfahren der Konzeptausschreibungen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873, vom 20.10.2021) wird der EH 40 Standard verbindlich als Standard (= Grundvoraussetzung) gefordert. Die Errichtung von PV-Anlagen auf den hierfür vorgesehenen Dachflächen bzw. Fassaden wurde als Auswahlkriterium verankert und wird entsprechend bepunktet, vorausgesetzt, dass eine Umsetzung möglich ist und die PV-Pflicht noch nicht nach der Bebauungsplanfestsetzung verpflichtend ist.

Die Realisierung der Neubaustandards bei den städtischen Wohnungsgesellschaften wird mit Beschluss der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00673 „Fortschreibung Wohnen in München VI Städtische Wohnungsbaugesellschaften 1. Erreichung und Verstärkung der Fertigstellungszahlen bis 2030 2. Umsetzung des Klimaschutzpakets 3. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München“ finanziert.

Die Möglichkeiten der städtischen Förderung werden in Anlage 6 zu dieser Beschlussvorlage ausgeführt.

7.3.2. Ökologischer Kriterienkatalog für die Vergabe städtischer Flächen

Für die Vergabe städtischer Flächen gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs. Der Kriterienkatalog trifft Aussagen zur Gebäudeplanung, zu den zu verwendenden Baustoffen, zu Wärmeschutz, Haustechnik, Stellplätzen, Außenanlagen, Artenschutz und anderen Aspekten.

Die Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs an den neuen Niedrigstenergiestandard der Landeshauptstadt München, an das neue GEG (in Kraft getreten am 01.11.2020) sind mit Beschluss vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) bereits erfolgt.

Darüber hinaus gibt es aber weitere fortzuschreibende Themenfelder des Ökologischen Kriterienkatalogs, wie Biodiversität bzw. Artenschutz, Nachhaltigkeit, graue Energie/Lebenszyklus, Zero-Waste, Circular Economy und das Themenfeld Photovoltaik und Begrünung.

Eine ganzheitliche Betrachtung der Baustoffe durch Lebenszyklusbetrachtung, Berücksichtigung der Grauen Energie, Zero-Waste, Circular Economy etc. (anstatt einem Ausschluss einzelner Baustoffe) könnte zukünftig beispielsweise durch bestehende einschlägige Nachhaltigkeitszertifikate und -siegel erfolgen. Fehlende Aspekte und ein vereinfachter Nachweis sollten im weiteren Fortschreibungsprozess konkretisiert und mit externer Unterstützung entwickelt werden.

Um eine enge Verzahnung zwischen den Vorgaben des Ökologischen Kriterienkatalogs mit den Fördertatbeständen des Förderprogramms Klimaneutrale Gebäude zu gewährleisten, soll die Fortschreibung in enger Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz erfolgen.

7.3.3. Regenerative Energieversorgung und -produktion am Gebäude und im Quartiere

Die Energiewende – weg von fossilen und hin zu erneuerbaren Energien – ist die zentrale Herausforderung für Münchens Weg zur Klimaneutralität. Die Ergebnisse der Studie „Klimaneutrale Wärme München 2035“ (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 0416, VV vom 23.02.2022) zeigt, dass Erdgas und Heizöl derzeit für rund 60 Prozent der Treibhausgasemissionen aus der Wärmeversorgung in München verantwortlich sind. Im Neubau wie im Bestand sind der Anschluss an die nach und nach dekarbonisierte Fernwärme oder der Einsatz von Wärmepumpen sowie die Erzeugung und Nutzung von Solarenergie die zentralen Hebel für klimaneutrale Quartiere und sie tragen gleichzeitig dazu bei, die Heizkosten sozial verträglich zu halten.

Über Energiekonzepte und auf Grundlage der derzeit in Erarbeitung befindlichen kommunalen Wärmeplanung für München können geeignete Energieversorgungslösungen im Quartierskontext und damit verbundene Möglichkeiten zur Energiebedarfsenkung identifiziert, bewertet und priorisiert werden.

Die planerischen Vorsetzungen für die regenerative Energieversorgung und Produktion in Quartieren werden über die verpflichtende Erstellung von Energiekonzepten

durch den Beschluss zum Klimafahrplan (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873, VV vom 20.10.2011) bei allen städtebaulichen Planungen und Bebauungsplanungen abgesichert. In allen Bebauungsplanverfahren werden Photovoltaik-Anlagen festgesetzt. Strategische Grundlage für die Energiekonzepte mit Blick auf eine klimaneutrale Wärmeversorgungslösung sind der Energienutzungsplan, die Studie „Klimaneutrale Wärme München 2035“ sowie die darauf aufbauende kommunale Wärmeplanung.

Photovoltaik – Mieterstromanlagen

Laut Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00239) soll bis zum Jahr 2030 der gesamte Bestand an Wohngebäuden der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG mit Photovoltaik (PV) ausgerüstet sein. Danach sollen auf den Dächern aller Neubauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften PV-Anlagen installiert und jährlich auf 10% der Bestandsgebäude nachgerüstet werden.

Für ein Mieterstromkonzept haben die SWM eine PV-Lösung für alle Münchner Bürger*innen entwickelt, die sogenannten M-Solar Sonnenbausteine. Damit sollen alle die Möglichkeit haben, selbst Solarstrom zu produzieren, auch wenn jemand im Mehrparteienhaus wohnt und kein eigenes Dach besitzt. Mit den M-Solar Sonnenbausteinen können sich interessierte Bürger*innen bereits mit einem geringen Beitrag an einer PV-Anlage der SWM beteiligen und den Strom, der von der Anlage produziert wird, über den M-Sonnentarif beziehen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden die SWM hier durch die Bereitstellung von geeigneten Dachflächen unterstützen. Dabei werden Mieter*innen der GEWOFAG und der GWG vorzugsweise die Möglichkeit erhalten, Mieterstrom von ihrem Gebäude zu beziehen. Falls dies nicht möglich ist, können zukünftig M-Solar Sonnenbausteine auf den Dächern der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft erworben werden.

7.3.4. Energetische Anpassung des Bestandes

Die Europäische Kommission hat im Dezember 2021 ihren Vorschlag zur Überarbeitung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) veröffentlicht. Ziel ist die Schaffung eines emissionsfreien und vollständig dekarbonisierten Gebäudebestandes bis 2035. Durch die Renovierung sollen Gebäude energieeffizienter und unabhängiger von fossilen Brennstoffen gemacht werden. Eine wesentliche Neuerung in der Richtlinie ist die Einführung von Mindesteffizienzstandards (MEPS). So soll bis spätestens 2030 kein Gebäude mehr der schlechtesten Effizienzklasse G angehören. In diese Klasse wiederum will die Kommission 15 Prozent des Gebäudebestandes eingruppieren, das entspricht in Deutschland 3 Millionen Gebäuden. So entsteht rechnerisch die schon in der EU-Renovierungswelle geforderte Sanierungsrate von 2 Prozent. Da bis 2033 zudem kein Gebäude mehr der Klasse F angehören soll, erfordert dies zusammengenommen eine Sanierungsrate von 3 Prozent.

Für die energetische Entwicklung des Wohnungsbestandes in München werden verschiedene Strategien und Instrumente der Umsetzung herangezogen. Die Bezahlbarkeit des Wohnraumes und die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes sind dabei aus-

drückliche Ziele und Prioritäten der Landeshauptstadt München. Für den direkten Einflussbereich der Landeshauptstadt München werden Sanierungsfahrpläne erarbeitet, so z.B. für den Bestand der Wohnungsgesellschaften GEWOFAG und GWG.

Um die Ziele sowohl bei den Gebäuden der Wohnungsgesellschaften als auch den Gebäuden privater Eigentümer*innen zu erreichen, können entsprechende Qualitäten mit Förderprogrammen angereizt werden, dabei kommen Fördermitteltöpfe des Bundes (Bundesförderung für effiziente Gebäude, BEG), der Städtebauförderung, des Freistaates Bayern sowie der Landeshauptstadt München (städtisches Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude, Holzbau, Grün in der Stadt) zum Einsatz. Das neue Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude soll Eigentümer*innen sowie Unternehmen mit einer auskömmlichen finanziellen Förderung zu einer möglichst anspruchsvollen Gebäudesanierung motivieren. Gefördert werden sowohl für den Neubau als auch für die energetische Gebäudesanierung Maßnahmen zur Gebäudeeffizienz und zum Einsatz erneuerbarer Energien.

Außerhalb des direkten Einflussbereiches können über die Umsetzung des integrierten Quartiersansatzes in Bestandsgebieten unter zur Hilfenahme von Bundes- bzw. EU-Förderprogrammen sowie über die Ausweisung von Stadt-sanierungsgebieten die energetische Bestandsentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung oben genannten Prioritäten angestoßen und konzipiert werden.

Bestandssanierung bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Mit den beiden Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Maßnahmen- und Ressourcenplan erarbeitet, der im Rahmen des IHKM-Beschluss am 16.12.2020 in die Vollversammlung eingebracht wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01712). Hierzu wurde ein entsprechendes Kostengutachten "Bestandssanierung" in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, durch den Gutachter Prof. Dr.-Ing. Andreas Holm (FIW München) erarbeitet. Auf dieser Basis ist ein Sanierungsfahrplan erstellt worden, welcher die weiter zu verfolgenden energetischen Standards, die Kosten und Finanzierungsbedarfe darlegt.

Masterplan Sanierung

Das Ziel der Klimaneutralität 2035 sowie die Anforderungen der Klimaanpassung erfordern eine Erhöhung der Sanierungsquote und Sanierungstiefe im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Hierfür ist eine eigene koordinierende Stelle in der Verwaltung notwendig, die die anstehenden Sanierungen zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften priorisiert, in die übergeordneten Konzepte und Planungen der Landeshauptstadt München integriert, mit externen Akteuren (SWM, Energiegenossenschaften, Bürgerenergiegemeinschaften, Eigentümern, und Wohneigentümergeinschaften, Mietern, Handwerkern, beteiligte Referate, Politik...) abstimmt, laufend monitort und mit den Zielvorgaben abgleicht. Dabei sind Anforderungen von auch zukünftig bezahlbarem Wohnraum bis zu stadtplanerischen Themen und Stadtgestalt angemessen zu berücksichtigen.

Beratung für privaten Wohnraum

Laut Energienutzungsplan sind ein Fünftel aller beheizten Gebäude in München

(etwa 74.000) sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, die vor der dritten Wärmeschutzverordnung von 1995 (WschVO) errichtet wurden. Ein Baustein der Quartiersbearbeitung und der Aktivierung der Bürger*innen in diesen Quartieren ist die aufsuchende Energieberatung, die sich gut für fossil-versorgte Ein- und Zweifamilienhausgebiete außerhalb des Fernwärmegebiets eignet. Das Ziel ist die Steigerung der Sanierungsrate und -tiefe, um durch die Reduktion der Energieverbräuche und die Umstellung auf regenerative Energieversorgung langfristig klimaneutrale und resiliente Quartiere zu schaffen. Die Maßnahme „Energieberatungskampagne ist Teil des Beschlusses zum Münchner Energienutzungsplan (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03626) und wird vom Referat für Klima- und Umweltschutz ab Herbst 2022 in die Umsetzung gebracht.

Serielle Bestandssanierung

Gemäß Maßnahmenplan Klimaneutralität München wurden für die effiziente und zeitlich optimierte Bestandssanierung die Maßnahmen formuliert, die u.a. eine aktive Suche nach Pilotprojekten für die serielle Sanierung und raschen Beginn für die pilot-hafte Umsetzung in Mehrfamilienhäusern vorschlagen. Gemeinsam mit städtischen Wohnungsgesellschaften sowie anderen interessierten Wohnungsunternehmen werden Projekte geprüft.

Stadtsanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind auf die Lösung komplexer städtebaulicher Probleme im Rahmen einer Gesamtmaßnahme ausgerichtet. Die bestehenden Stadtsanierungsgebiete umfassen ca. zehn Prozent der Stadtfläche. Die Stadtsanierung hat, neben dem bereits bestehenden Handlungsfeld Verkehr und Mobilität, die Energie und den klimagerechten Stadtumbau als eigenes Handlungsfeld in die vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen. Damit bietet sich die Möglichkeit, auf Basis einer fundierten Bestandsanalyse städtebauliche Missstände und Potenziale zu identifizieren und Sanierungsziele und Maßnahmen in diesen Handlungsfeldern auf der Basis von Mobilitäts- und Energiekonzepten zu entwickeln. Über die planungsrechtlichen Instrumente hinaus bieten privatrechtliche Sanierungsvereinbarungen und eine umfassende Förderkulisse zusätzliche finanzielle Anreize für die Umsetzung.

7.4. Grün- und Freiflächen, Anpassung an den Klimawandel

Im Wohnungsbau ist es ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt München, eine ausreichende Grün- und Freiflächenversorgung zur Erholungs- und Freizeitnutzung der Bewohner*innen zu schaffen und diese auch für die Zukunft zu verbessern. . Kleinere Grundrisse, fehlende Wohnküchen sowie Ereignisse wie die Coronapandemie machen wohnungsnah Freiräume immer wichtiger. Dabei sollten Gebäudefreiflächen und wohnungsnahen Freiräume gute Qualitäten aufweisen. Die Versorgung der Bürger*innen mit Grünflächen sollte sich zudem nach Möglichkeit an den unterschiedlichen Bedürfnissen und am Mobilitätsverhalten orientieren.

Daneben sind Belange der Umweltvorsorge sowie des Natur- und Umweltschutzes zu beachten. Die Klimafunktionskarte von 2014 hat sich als wichtige Planungsgrundlage für Stadtplanung und -entwicklung etabliert und auch für die Quartiersentwicklung und Objektplanung können Ergebnisse abgeleitet werden. Aus der Klimafunktionskarte wird ersichtlich, dass für die Klimaanpassung und das Stadtklima Grün- und Freiflächen eine essentielle Bedeutung haben. Durch die thermische Ausstrah-

lung entsteht nachts kalte Luft und fördert so die nächtliche Abkühlung in den Grün- und Freiflächen selbst, aber auch in den angrenzenden Siedlungsbereichen. Insbesondere über Kaltluftleitbahnen und Korridore wird der Luftaustausch sichergestellt. Tagsüber vermindert die Durchgrünung die Hitzebelastung durch Verschattung und Verdunstung. Allerdings werden sich sowohl die städtischen Strukturen als auch Grün- und Freiflächen im Zuge des Klimawandels im Sommer weiter aufheizen. So reduziert sich das absolute Kühlpotential für die Stadt. Daher ist der Erhalt, Ausbau und eine Aufwertung von Grün- und Freiflächen sowie eine hinreichende Vernetzung mit dem Umland notwendig, auch um eine ausreichende Durchlüftung der Stadt München zu gewährleisten. Insbesondere in Zukunft wird die Durchlüftung des Stadtgebiets eine noch wichtigere Rolle einnehmen, da dann absolut wärmere Luftmassen aus dem Münchner Umland in die Stadt fließen. Neben einer ausreichenden Ausstattung mit Grün- und Freiflächen in Wohngebieten für ein angenehmes Mikroklima ist daher zum Erhalt und zur Förderung der Durchlüftung auch die Baukörperausrichtung und -geschossigkeit zu berücksichtigen.

Ohne eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird erwartet, dass es bereits im Jahr 2035 in München flächendeckend fast keine Siedlungsbereiche mit günstigen bioklimatischen Verhältnissen mehr geben wird, wie eine kürzlich erschienene landesweite Klimaanalyse im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2022) zeigt. Zudem werden die Häufigkeit, Intensität und Dauer von Starkregenereignissen und Dürreperioden in Zukunft weiter zunehmen. Hier bieten qualitativ hochwertige Grünflächen einen wirksamen Schutz gegen die erwartbaren negativen Auswirkungen auf die Münchner Stadtgesellschaft und Infrastruktur. Dadurch kann auch die Grundwasserneubildung erhöht und dem überwiegend abnehmenden Grundwasserspiegel in München entgegengewirkt werden. Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen konkurrieren aufgrund der Flächenknappheit oft mit anderen Belangen.

Daher bieten bei zunehmender Flächenknappheit in München Gemeinschaftsdachgärten eine gute Möglichkeit, der Bewohnerschaft zusätzlich zu den ebenerdigen Erholungsflächen ergänzende und wohnortnahe Freiflächen zur Verfügung zu stellen. Die Dachflächen sollten vielfältige Aufenthaltsräume darstellen, die auch an heißen Sommertagen eine hohe Aufenthaltsqualität haben und sich nicht zu sehr aufheizen. Daher ist auf eine ausreichende Beschattung, z.B. in Form von Pergolen sowie auf ausreichend dimensionierte Bereiche mit intensiver Begrünung zu achten. Verschattungselemente und Pergolen bieten dabei die Möglichkeit, diese mit PV-Modulen zu kombinieren.

Die bisher beschriebenen Bausteine der Grünen Infrastruktur leisten einen wichtigen Beitrag für die Erholungsnutzung, Biodiversität, Hitzeminderung, und ein dezentrales Regenwassermanagement (vgl. auch Beschluss „Einbindung des ‚Schwammstadt-Prinzips‘ in Prozesse der Stadtplanung“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02590). Vegetation und ein geringer Versiegelungsgrad ermöglichen eine ortsnahe Versickerung sowie die Verdunstung von Regenwasser und verbessern dadurch das Mikroklima. Im Sinne des Schwammstadt-Prinzips wird neben der Versickerung und Verdunstung zukünftig auch die Speicherung von Niederschlagswasser wichtig sein. Das Regenwasser kann zur Bewässerung der Grünflächen und Vegetation während länger anhaltender Trockenphasen verwendet werden und Trockenstress vermindern.

Zur Sicherung einer ausreichenden und vernetzten Grünflächenversorgung für alle Stadtbewohner*innen greift die Landeshauptstadt München auf die geltenden Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung zurück (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09119). Innerhalb des Mittleren Rings liegt der Orientierungswert bei 15 Quadratmeter nutzbare öffentliche und private Grün- und Freiflächen pro Einwohner*in, außerhalb des Mittleren Rings bei 20 Quadratmeter pro Einwohner*in. Für den Wohnungsbau in der Landeshauptstadt ebenfalls besonders relevant ist das Konzeptgutachten ‚Freiraum München 2030‘ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 V / 04142) als übergeordnete Freiflächenkulisse und langfristige Freiraumstrategie. Wo immer möglich sollen damit alle Möglichkeiten einer verstärkten Begrünung und Durchgrünung von Stadtquartieren genutzt werden, die maßgeblich zu einer höheren Aufenthaltsqualität auch vor dem Hintergrund des sich verändernden Klimas für alle Stadtbewohner*innen beitragen können.

Ziel dabei ist es, wohnungsnah sowohl auf attraktive Aufenthaltsräume als auch auf attraktive Wegeverbindungen zu treffen. Neben Grünflächen, dem öffentlichem Raum und Gebäuden spielen dabei auch Straßen und Plätze eine wichtige Rolle, die im Bestand häufig nur sehr begrenzt vorhanden sind und bei Neuplanungen vielen anderen Anforderungen untergeordnet werden (Feuerwehrezufahrten, TG-Einfahrten, etc.). Potentiale für zusätzliche Begrünungsmaßnahmen in den Straßenräumen können sich durch die Senkung des Stellplatzschlüssels sowie eine flächeneffiziente Organisation des ruhenden und fließenden Verkehrs ergeben. So werden ausreichend dimensionierte Standorte für Großbäume und die vermehrte Aufnahme von Niederschlagswasser ermöglicht.

7.5. Qualitätsaspekte lebenswerter Quartiere und Gebäude

In den letzten Jahren beschäftigten sich zahlreiche Diskussionen sowohl in der Öffentlichkeit als auch in der Fachwelt mit der Frage des qualitätsvollen Wohnungsbaus. Angesichts des anhaltend starken Wachstums und der prägenden Wirkung von Wohnungsbauten auf das Stadtbild ist es umso wichtiger, die unterschiedlichen Qualitätsaspekte im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm zu beleuchten. Auch wenn die Akzeptanz von Neubauten wesentlich mit deren äußerem Erscheinungsbild zu tun hat, bemisst sich Qualität im Wohnungsbau nicht allein an der Außenwirkung, sondern unter anderem auch an einer benutzergerechten Grundrissgestaltung, sozialen Durchmischung, an gesunden Wohnverhältnissen und nicht zuletzt an der Ausgestaltung der Erdgeschosszone und Vernetzung mit dem Quartier und der Nachbarschaft. Ergänzend zu diesen Aspekten spielen auch die wohnungsnahen Grün- und Freiflächen (vgl. Kapitel 7.4) als Erholungs- und Spielflächen sowie als soziale Treffpunkte und die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Wohngebäude (vgl. Kapitel 7.3) eine entscheidende Rolle.

Qualitäten verändern sich zudem mit den Anforderungen an das Wohnen, die sich parallel zu gesellschaftlichen Veränderungen unter anderem dem Trend hin zu flexiblen Arbeitsmodellen wandeln. Sicher ist aber, dass der Arbeitsplatz als sozialer Ort eine Veränderung erfährt. Umso wichtiger werden niederschwellige Treffpunkte im und am Wohnort, wie Gemeinschaftsräume, kollektive mobile Arbeitsstrukturen, wie Co-Working-Spaces, Orte die eine gute Infrastruktur anbieten. Teil- und zeitweise wird auch nach der Pandemie die private Wohnung als Arbeitsplatz dienen. Dadurch

steigt der Nutzungsdruck auf die Wohnflächen, insbesondere im geförderten Wohnungsbau, was eine effizientere und flexiblere Nutzung der Wohnung erfordert.

7.5.1. Wohnungstypen, -mix

Die Münchner Mischung ist mehr als die Mischung unterschiedlicher Einkommensstufen, sie ist auch die Vielfalt an Haushalten, Lebensformen und Altersstrukturen. Ganz im Sinne des Grundsatzes der sozialräumlichen Mischung aus der Perspektive München, ist die kleinräumliche soziale Mischung – auch auf Objektebene – ein wichtiges Ziel.

Wohnungsaufteilungsschlüssel

Angesichts des anhaltend hohen Bedarfes an Wohnraum in München ist es insbesondere im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau wichtig, Wohnungstypen bedarfsgerecht und dennoch kleinteilig durchmischte zu realisieren. Aus diesem Grund wird der Wohnungsaufteilungsschlüssel regelmäßig, den aktuellen Bedarfen entsprechend, fortgeschrieben (vgl. Anlage 3 Evaluationsbericht, Kapitel 3.2.2).

In den letzten Jahren ist der Bedarf an (großen) Familienwohnungen gestiegen, was sich im angepassten und vereinfachten Wohnungsaufteilungsschlüssel in der EOF wieder spiegelt. Bei einzelnen Vorhaben (insbesondere bei kleineren Vorhaben) kann im Sinne des kostengünstigen Bauens (Stapelbarkeit von Wohnungen...), in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle und in geringem Umfang vom Wohnungsaufteilungsschlüssel abgewichen werden. Durch diese Verschiebung der Bedarfe zugunsten der (großen) Familienwohnungen steigt die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Zahl der Personen je Wohnung. Diese Entwicklung zeigt auch, dass nicht nur die Zahl der geschaffenen Wohnungen, sondern die Zahl der Menschen, die dadurch in bezahlbarem Wohnraum leben, eine wichtige Zielgröße ist.

Wohnflächenobergrenzen

Im Hinblick auf das Ziel des sparsamen Wohnflächenverbrauchs im geförderten Wohnungsbau gilt es, die Balance zwischen knappen Wohnflächen und einer Flexibilität in der Nutzung zu bewahren. Insbesondere in Zeiten der verstärkten Arbeit im Home-Office und der längeren täglichen Nutzungsdauer der privaten Wohnung könnte der Wohnflächenbedarf ansteigen. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat mit den Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) darauf reagiert, indem einerseits die Anforderungen an die Ausstattung von Familienwohnungen erhöht wurden und andererseits den privaten Freiflächen eine größere Bedeutung für qualitätsvollen Wohnungsbau beigemessen wird.

| Wohnungstyp | Anzahl Wohnräume | Anzahl Personen | Wohnfläche (exkl. bis zu 6m ² anrechenbarer Freibereich) |
|-------------|------------------|-----------------|---|
| 1 | 1 | 1 | 25 bis 40 m ² |
| 2 | 2 | 2 | 40 bis 55 m ² |
| 3 | 3 | 3 bis 4 | 55 bis 75 m ² |
| 4 | 4 | 4 oder mehr | 75 bis 90 m ² +15 m ² je zusätzlicher Person |
| 5 | 5 oder mehr | 5 oder mehr | bis 105 m ² +15 m ² je zusätzlicher Person |

Tabelle 10: Wohnflächenobergrenzen in der EOF und im München Modell

Gemeinschaftliche Wohnformen

Die klassische Kernfamilie verliert seit Ende der 60er Jahre an Dominanz. Einerseits schrumpft die Haushaltsgröße (München verzeichnet derzeit rund 55 % Einpersonenhaushalte), andererseits verändern sich auch die Haushaltstypen (Alleinerziehende, Patchwork-Familien oder Wohngemeinschaften). Durch diese gesellschaftlichen Veränderungen, insbesondere der Trend zum Ein-Personen-Haushalt steigt auch der Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen.

Im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau sind unterschiedliche Formen möglich (vgl. Abbildung 15):

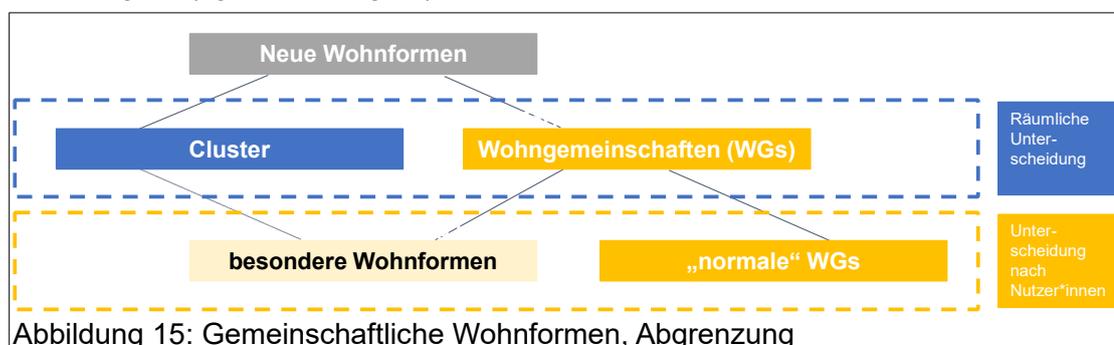


Abbildung 15: Gemeinschaftliche Wohnformen, Abgrenzung

Cluster sind Wohnungen, die aus mehreren kleinen abgeschlossenen Wohneinheiten (mit eigenem Bad und kleiner Küche) bestehen, die über eine Gemeinschaftsfläche (Küche, Wohnzimmer etc.) verbunden und erschlossen sind. In Cluster-Wohnungen ist auch eine kleinteilige Mischung unterschiedlicher Förderarten möglich. Eine Wohngemeinschaft besteht hingegen in der Regel aus nicht-abgeschlossenen Einheiten. Im geförderten Wohnungsbau (EOF oder München Modell) sind Wohngemeinschaften nur für bestimmte Zielgruppen (ältere Menschen und Menschen mit Behinderung) als „Besondere Wohnformen“ möglich. Die Landeshauptstadt München setzt sich im Rahmen der „Wohnlabore“ (Vgl. Kapitel 7.5) dafür ein, auch im geförderten Wohnungsbau zielgruppenoffene Wohngemeinschaften zu ermöglichen.

Zielgruppenspezifische Wohnformen

Die zielgruppenspezifischen Wohnformen sind speziell auf die Bedürfnisse bestimmter Zielgruppen, die sich nur schwer auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgen können, abgestimmt. So beinhalten die Wohnfor-

men teilweise Betreuungs- und Pflegekonzepte um selbständiges Wohnen zu ermöglichen. Die zielgruppenspezifischen Wohnformen befinden sich in einer kontinuierlichen Weiterentwicklung, es kommen neue hinzu, wie bspw. Wohnen für Auszubildende.

| | Amt für Soziale Sicherung | Amt für Wohnen und Migration |
|-----------------|---|--|
| Wohnform | WG für Menschen mit (und ohne) Behinderungen, Therapeutische WG für Erwachsene, Ambulant betreutes Einzelwohnen für Erwachsene, Ambulant betreute Pflege-WG für Erwachsene, Sorgende Hausgemeinschaft für ältere Menschen, Senioren-/ Mehrgenerationenwohnen | EOF als besondere Wohnform nach Art.19 BayWoFG (ehem. KomPro), Wohnungen für Familien ab 6 Personen, Lebensplätze für Frauen ab 55 Jahre, Wohnmöglichkeiten für Auszubildende |

Tabelle 11: Gemeinschaftliche Wohnformen

7.5.2. Inklusion, Barrierefreiheit

Die Themen Barrierefreiheit und Inklusion sind in den letzten Jahren verstärkt ins öffentliche Bewusstsein gerückt. Am 10.04.2019 hat der Münchner Stadtrat den 2. Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention einstimmig beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13275) und das Thema damit als wichtigen Handlungsgrundsatz etabliert. Auch wenn München als „junge Stadt“ gilt, nimmt auch hier die Zahl der älteren Menschen (65+), insbesondere der Hochbetagten (75+) stark zu.

Barrierefreiheit

Von einer barrierefreien Gestaltung profitieren nicht nur Menschen mit Behinderung oder körperlichen Einschränkungen. Sie bringt Vorteile und einen höheren Komfort für alle Altersgruppen, bietet Flexibilität bei plötzlich eintretenden Einschränkungen und garantiert eine längere Verweildauer in der angestammten Umgebung, eine langfristige selbständige Lebensführung und damit Sicherheit für die Bewohner*innen.

Aus diesem Grund müssen alle geförderten Wohnungen (EOF und München Modell) sowie die dazugehörigen Erschließungs- und Funktionsbereiche barrierefrei nach DIN 18040-2:2011-9, Barrierefreies Bauen - Planungsrundlagen Teil 2: Wohnungen geplant und ausgeführt werden (vgl. auch Kapitel 4.5).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weitet zudem (nach der Maßnahme 18 des 2. Aktionsplans zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention) bei geeigneten Konzeptausschreibungen für die städtischen Grundstücke und deren Vergaben an die KMB-Bauträger*innen die Forderung der Einhaltung der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 auch auf die Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau aus.

Rollstuhlgerechte Wohnungen

Grundsätzlich und nach Bedarfsabfrage beim Amt für Wohnen und Migration sollen 2

Prozent der EOF-Wohnungen nach den R-Anforderungen der DIN 18040-2 rollstuhlgerecht geplant und ausgeführt werden. Das bedeutet, dass über die Barrierefreiheit hinaus, diese Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen (wie z.B. größere Bewegungsflächen in den Fluren, im Sanitärbereich und Schlafräum, größere Durchgangsbreiten bei den Türen, Fenstergriffe nur in einer Höhe von 85 cm bis 105 cm, besondere Anforderungen bei den Duschplätzen). Die Wohnfläche für die rollstuhlgerechten Wohnungen kann daher bis zu 15 Quadratmeter mehr betragen.

Angesichts dessen, dass es für Rollstuhlnutzer*innen generell schwer ist, sich am Markt angemessen mit geeignetem Wohnraum zu versorgen, soll die Zahl an rollstuhlgerechten Wohnungen (sog. R-Wohnungen) auch außerhalb der EOF erhöht werden. Daher wurde mit dem Behindertenbeirat abgestimmt, dass bei geeigneten Grundstücken (Lage im Stadtgebiet, Anbindung, Infrastruktur...) auch für die Einkommensstufen des München Modell und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau, entsprechend der EOF, Wohnungen im R-Standard der DIN 18040-2 als rollstuhlgerechte Wohnungen vorgesehen und umgesetzt werden.

Wohnen im Alter – Senior*innenwohnen der Zukunft

Mit dem „Grundsatzbeschluss Senior*innenwohnen der Zukunft planen und bauen!“ vom 17.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04404) wurde das Referat für Stadtplanung gebeten, in Abstimmung mit dem Sozialreferat, die Errichtung eines Förderprogramms für den senior*innengerechten Umbau von Bestandswohnungen und zur Schaffung von Begegnungsflächen zu prüfen und zu erarbeiten.

Neben der barrierefreien Aufwertung im Bestand liegt der Fokus für diese Zielgruppe im Neubau auf der Schaffung eines ausdifferenzierten Angebots für die unterschiedlichen Bedürfnisse und Einkommenssituationen. Ein Baustein sind hier die Senior*innenwohnanlagen (mit Mehrgenerationenanteil). Entsprechend dem Grundsatzbeschluss sollen bereits bis 2025 weitere 10 Seniorenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil mit Mitteln aus dem Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ realisiert bzw. gesichert werden. Weitere senior*innenadäquate Wohnformen, wie sorgenden Hausgemeinschaften und ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaften (Pflege-WGs) im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau ergänzen das Angebot.

Sowohl im Bestand als auch im Neubau ist die Bereitstellung von attraktiven barrierefreien und seniorengerechten Gemeinschaftsflächen im objektbezogenen Freiraum als Ort der Begegnung besonders wichtig und verbindlich umzusetzen.

7.5.3. Gesundheit und Immissions- und Lärmschutz

Wohnen ohne Lärm

Seit über 20 Jahren gibt die Landeshauptstadt München Eigentümer*innen und Bauher*innen mit dem Förderprogramm „Wohnen am Ring“ Impulse, an stark lärmbelasteten Wohngebäuden am Mittleren Ring entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Damit wurde die Wohn- und Wohnumfeldqualität an geeigneten Abschnitten des Mittleren Rings nachhaltig verbessert.

Angesichts der vermehrten Inanspruchnahme lärmbelasteter Gebiete für den Wohnungsbau ist es umso wichtiger, gesundheitliche Belange und insbesondere den Immissionsschutz zu berücksichtigen. Ähnlich wie am Mittleren Ring bieten auch Lagen an anderen stark befahrenen Straßen in der Landeshauptstadt München Wohnraum für viele Münchner*innen. Im aktuellen Lärmaktionsplan 2013 wurden beispielsweise ca. 600 km des Münchner Straßennetzes analysiert. An ca. 25% dieses untersuchten Straßennetzes (ca. 150 km) werden Lärmpegel von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) nachts, bei ca. 55% (ca. 330 km) Pegel von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) nachts überschritten.

Daher wurde im Zuge der Fortschreibung des Zuschussprogramms im Jahr 2022 eine räumliche Ausweitung von „Wohnen am Ring“ geprüft und der Umgriff stadtweit auf Gebäude die unmittelbar an lauten Straßen mit Auslösewerten von 64 dB(A) für den L_{DEN} tagsüber und 54 dB(A) für den L_{NIGHT} nachts erweitert, um mehr Bewohner*innen qualitätvollen lärmberuhigten Wohnraum zu bieten. Aus „Wohnen am Ring“ wird „Wohnen ohne Lärm“.

7.5.4. Gemeinschaftsangebote und Zusammenleben im Quartier

Ein gutes Miteinander in der Nachbarschaft ist wichtig für eine funktionierende Stadtgesellschaft. Dem Erdgeschoss als Schnittstelle zwischen dem Wohngebäude und dem öffentlichen Raum kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffs tragen dazu bei, dass sich soziale Kontakte unter den Bewohner*innen, gemeinsame Aktivitäten und ein Gefühl der Zugehörigkeit und Identität entwickeln.

Gemeinschaftsräume

Im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) sind Gemeinschaftsräume eine Anforderung aus den Wohnraumförderungsbestimmungen (Nr. 12.7 WFB 2022). Der Gemeinschaftsraum stellt insbesondere ein niederschwelliges Raumangebot außerhalb der Wohnung dar und erfüllt damit eine Art „Überlauffunktion“ für die flächensparenden Wohnungen. Für bestimmte Anlässe (z.B. Kindergeburtstage, Familienfeiern), zur Stärkung der Hausgemeinschaft und Nachbarschaft oder auch für Nutzungen wie nachbarschaftliches Co-Working kann auf den Gemeinschaftsraum zurückgegriffen werden.

Ergänzend werden in den Konzeptausschreibungen für städtische Grundstücke (insbesondere bei den Ausschreibungen für Genossenschaften/Mietshäuser-Syndikate und KMB-Bauträger) regelmäßig Konzepte für gemeinschaftsfördernde bauliche Maßnahmen gefordert. In ihren Konzepten bieten die Bauherr*innen Räume an, die sie gemeinschaftlich nutzen oder auch der Nachbarschaft zur Mitbenutzung zur Verfügung stellen, wie zum Beispiel ein Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt, Gemeinschaftsdachterrasse oder ein Quartierscafé. Ziel ist es eine Vielfalt an gemeinschaftsfördernden Raumangeboten zu schaffen, die sich im Quartier ergänzen und befruchten. Dies kann durch eine frühzeitige Abstimmung zur Nutzung der Räume oder auch eine zeitliche Staffelung unterschiedlicher Nutzungsformen erfolgen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist bestrebt, Anreize für die Realisie-

rung von Gemeinschaftsräumen zu schaffen und die Bauherr*innen finanziell zu entlasten. So können beispielsweise die Gemeinschaftsräume aus den Konzeptaus-schreibungen in der Regel über Festsetzungen zur sogenannten „Bonus-Geschoss-fläche“ im Bebauungsplan subventioniert werden. Für diese „Bonus-Geschossfläche“ fallen keine Grundstückskosten an, sofern die Nutzung als Gemeinschaftsraum durch eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten der Stadt dauerhaft gesichert ist.

Die Gemeinschaftsräume, die aus den Anforderungen der WFB (Nr. 12.7 WFB 2022) resultieren, können mit einer Wohnung „hinterlegt“ werden. Das bedeutet, dass geför-derte EOF-Wohnungen für die Nutzung als Gemeinschaftsraum freigestellt werden können. Voraussetzung ist, dass der Gemeinschaftsraum gewissen Mindestanfor-derungen an die Ausstattung, wie ein barrierefreies Bad (oder rollstuhlgerechtes WC) und eine Küche erfüllt. Die „mitbauzentrale münchen“ unterstützt und berät die Bau-herr*innen mit Best-Practice-Beispielen und ihren Erfahrungen aus den Wohnprojek-ten zu möglichen Nutzungskonzepten, Ausstattung und Betreibermodellen der Gemeinschaftsräume.

Nachbarschaftstreffs

Nachbarschaftstreffs bieten allen Menschen eines Quartiers einen Raum, ihre Ideen und Wünsche gemeinsam mit anderen umzusetzen, zusammen zu kommen, sich kennen zu lernen, Vorurteile abzubauen und Gleichgesinnte zu finden für Themen, die sie betreffen, die sie gestalten und auf die sie Einfluss nehmen wollen. Die vor Ort tätige Treffleitung unterstützt das ehrenamtliche Engagement aus der Nachbarschaft und baut Strukturen auf, um es zu erhalten und zu pflegen. Ziel ist ein offenes Mitein-ander zu ermöglichen und zu gestalten, damit gerade in Neubaugebieten eine stabile und lebendige Nachbarschaft entsteht.

In Kooperation mit den Wohnungsbaugesellschaften sollen die in den EOF-Wohnan-lagen zu errichtenden Gemeinschaftsräume durch die Nachbarschaftstreffs mitge-nutzt werden. So kann ein Netz an Quartiersräumen entstehen, das vielfältigen Aus-tausch und Gemeinschaft ermöglicht.

7.5.5. „Wohnlabore“ - Weiterentwicklung durch Innovationen

Der Wohnungsbau ist einem dynamischen Wandel unterworfen. Die gesellschaftliche und demografische Entwicklung und die Vielfalt der Lebensstile, neue Haushaltsty-pen (Alleinerziehende, Single- und Paar-Haushalte, Patchwork-Familien, Alten-WGs etc.) und veränderte Wohnbedürfnisse erfordern neue, flexiblere Wohnformen.

Um auch für die Zukunft qualitätvollen Wohnungsbau zu schaffen, bedarf es eines Innovationsraumes, um neue Ideen und Ansätze auszuprobieren – die „Wohnlabore“. Bei diesen Pilotprojekten sollen gezielt einzelne Fördervoraussetzungen aufgeweicht werden, um einen Innovationsraum zu bieten und neue Ideen und Ansätze für Wohn-konzepte auszuprobieren. Innovationspotenzial wird insbesondere im Bereich der Wohntypologien (neue Wohnformen), der Flexibilität und Anpassbarkeit von Grundris-sen und in der Kombination von Wohnen und Arbeiten gesehen – immer vor dem Hintergrund des sparsamen Wohnflächenverbrauchs und der Bezahlbarkeit.

Bei den Wohnlaboren handelt es sich nicht explizit um Wohnformen für bestimmte

Zielgruppen (z.B. Senior*innen, Menschen mit Pflegebedarf...). So könnten beispielsweise, mit dem Verzicht auf Vorgaben zur Fläche von Individualräumen, Wohnungen mit gleich dimensionierten, nutzungsneutralen Räumen, die eine hohe Flexibilität bieten und sich an die Wohnbedarfe in unterschiedlichen Lebenslagen anpassen können, errichtet werden. Mit den „Wohnlaboren“ sollen gemeinschaftliche Wohnformen und neue Wohntypologien im geförderten Wohnungsbau ermöglicht werden, um der zunehmenden Individualisierung und dem damit einhergehenden steigenden Wunsch nach Austausch, gegenseitiger Unterstützung und Gemeinschaft Rechnung zu tragen. Zudem können mit den „Wohnlaboren“ Modelle für die zunehmende Verschränkung von Wohnen und Arbeiten entwickelt werden.

Bei einzelnen geeigneten städtischen Grundstücken sollen in der jeweiligen Konzeptausschreibung oder In-House-Vergabe gezielt die Vorgaben für „Wohnlabore“ definiert werden. Diese können je nach Grundstück oder Schwerpunkt variieren. Ziel ist es unterschiedliche Spielräume auszuloten, um Erfahrungen für den Umgang mit den künftigen und sich stetig verändernden Anforderungen an das Wohnen zu sammeln.

Für die Entwicklung und Umsetzung der Wohnlabore, insbesondere in der EOF und für Wohnungsbauvorhaben mit unterschiedlichen Förderarten, ist eine intensive fachliche Abstimmung mit dem Bayerischen Ministerium für Bauen, Wohnen und Verkehr erforderlich. Seitens des Ministeriums besteht ein großes Interesse an den „Wohnlaboren“ und der Wunsch nach einem kontinuierlichen Austausch. Genossenschaften und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verfügen über einen großen Ideenpool und einen breiten Erfahrungsschatz zu den Wohnbedarfen und -praktiken, dem mit den „Wohnlaboren“ Raum gegeben werden soll. Die „Wohnlabore“ sollen daher in einem partizipativen und iterativen Prozess mit Wohnungsbaupartei*innen konzipiert und kontinuierlich in Hinblick auf künftige strategische Schwerpunkte der Münchner Wohnungspolitik weiterentwickelt werden.

7.5.6. Sonderwohnprojekte: innovativ, nachhaltig, generationengerecht

In den vorangegangenen Kapiteln wurde bereits ausführlich dargestellt, dass die Anforderungen an Wohnungsbauvorhaben im urbanen Raum im Spannungsfeld zwischen Klimaschutz- und Qualitätszielen einerseits und einem ausgeglichenen Verhältnis von Baukosten und Mieterträgen (Wirtschaftlichkeit) stehen.

Angesichts der gravierenden Baukostensteigerungen, der sich verschlechternden Konditionen am Kapitalmarkt und der Flächenknappheit wird es immer schwieriger, kostengünstig, qualitativ, nachhaltig und dabei bei bezahlbar bleibenden Mieten auch noch wirtschaftlich zu bauen. Die begrenzten Flächen im Stadtgebiet zwingen dazu, dichter und höher zu bauen sowie vermehrt auch auf Grundstücken mit schwierigen Rahmenbedingungen (wie z.B. ungünstiger Grundstückszuschnitt, lärmumflutetes Areal, Unterbringung anderer sozialer Nutzungen neben dem Wohnungsbau) zu bauen und dies verbunden mit dem Anspruch nachhaltige Gebäude und lebendige Quartiere zu schaffen.

Die Landeshauptstadt München stellt seit Jahrzehnten Grundstücke und kommunale Fördermittel für den geförderten und preisgedämpften (KMB) Mietwohnungsbau bereit (vgl. Kapitel 5.2 und 5.3), um breite Schichten der Bevölkerung dauerhaft mit

bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Dabei ist es gerade in einer Großstadt mit vielen und unterschiedlichen Zielgruppen der Wohnraumförderung, für die jeweils passender Wohnraum geschaffen werden soll und dies zum Teil unter hohem zeitlichen Druck und auf schwierigen Grundstücken, wichtig, auch Wohnbauvorhaben „außer der üblichen Norm“ in Form spezieller Wohnprojekte („Sonderwohnprojekte“), zu erproben. Solche Sonderwohnprojekte können hinsichtlich Innovation, Nachhaltigkeit und/oder Generationengerechtigkeit einen erheblichen Nutzen für die Stadtgesellschaft darstellen und wegweisend und beispielgebend für den „normalen Wohnungsbau“ sein.

Ein gutes und überregional viel beachtetes Beispiel für solche Sonderwohnprojekte ist die Parkplatzüberbauung in der Postillonstraße am Dantebad, wo in kurzer Planungs- und Bauzeit und unter weitgehender Erhaltung der bestehenden (öffentlichen) Stellplätze ein hochwertiges Wohnungsbauvorhaben entstanden ist, das sich zudem harmonisch in die Umgebung einfügt. Das Vorhaben „Dante (1)“ bildete gleichzeitig die „Blaupause“ für eine zweite Parkplatzüberbauung am Dantebad (Reinmarplatz, ebenfalls verwirklicht durch die GEWOFAG und inzwischen fertiggestellt) und für ein weiteres Vorhaben am Kölner Platz (GWG, in Planung) Hier wurden Möglichkeiten für eine Bebauung von Grundstücken aufgezeigt, die noch vor einigen Jahren nicht für möglich erachtet worden wären und dies mit kurzen Bauzeiten und in hoher Qualität. Trotz der eingesparten Tiefgaragenanlage fallen anderweitig höhere Bauwerkskosten an (z.B. aus den besonderen brandschutztechnischen Auflagen für einen Wohnungsbau direkt über Parkplätzen), die es wirtschaftlich zu kompensieren gilt, um solche Vorhaben auch realisieren zu können.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 25.05.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05420) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, in Abstimmung mit dem Kommunalreferat bei stadteigenen Liegenschaften zu prüfen, ob ein Pilotprojekt im Sinne des Zero Waste-Gedankens ausgeschrieben werden kann. Dieses soll neue Erkenntnisse zur Kreislaufwirtschaft im bezahlbaren Wohnungsbau liefern. Sollte dieses Projekt nicht auch freifinanzierten Wohnraum enthalten, der die erhöhten Aufwendungen quersubventioniert (wie z.B. bei „Moringa“ in Hamburg), dann würde sich aller Voraussicht nach ein zusätzlicher Förderaufwand ergeben.

Zu den Sonderwohnprojekten können auch Senior*innenwohnanlagen zählen, die zur Versorgung der ansässigen Bewohnerschaft in Bestandsquartieren als Baulückenschließung oder Nachverdichtungsmaßnahme mit besonderen Angeboten für Senior*innen errichtet werden.

Grundvoraussetzung ist ferner, dass die baulichen Anforderungen und/oder grundstücksseitigen Rahmenbedingungen deutlich höher als bei vergleichbaren Neubauten „auf der Grünen Wiese“ sind. Dies kann vor allem dann der Fall sein, wenn Flächen für den Wohnungsbau akquiriert werden, die bisher aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen nicht als geeignete Standorte für (dauerhaftes) Wohnen galten. Inzwischen sind gute technische Möglichkeiten verfügbar, um die hohen Anforderungen an den Wohnungsbau (z.B. Lärmschutz, Freiflächen und Stellplätze) zu erfüllen, was allerdings auch mit erhöhten Kosten verbunden ist. Als Beispiel kann die gelun-

gene Blockrandschließung an der Ecke Innsbrucker Ring/Grafinger Straße von der GEWOFAG angeführt werden.

Ziel der Landeshauptstadt München muss es sein, geförderten und preisgedämpften (KMB) Mietwohnraum auch in diesen kostenintensiven Sonderwohnprojekten zu realisieren. Daher soll bereits in der Stadtratsvorlage zur Ausschreibung, die jeder Konzeptausschreibung für städtische Grundstücke zugrunde liegt (vgl. Kapitel 7.6.1 „Grundstücksvergaben – städtische Flächen“), eine Aussage getroffen werden, ob hierfür zusätzliche Fördermittel aus dem Budget „Sonderwohnprojekte“, die in der Finanzplanung von Wohnen in München VII mit 50 Mio. € für den Programmzeitraum veranschlagt sind, in Anspruch genommen werden sollen/können.

Diese Mittel sollen als städtisches Darlehen (Konditionen 0,5 % Zins und 1 % Tilgung) ausgereicht werden. Aufgrund der erhöhten Baukosten und zur Herstellung einer ausgeglichenen Wirtschaftlichkeit kann dieses Darlehen in Ausnahmefällen auch als leistungsfreies Darlehen gewährt werden. Gleiches Vorgehen gilt auch für die In-House-Vergaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wo ebenfalls diese zusätzlichen Fördermittel für Sonderwohnprojekte bereit gestellt werden können.

Die Sonderwohnprojekte zielen wie die Wohnlabore (siehe Kapitel 7.5) inhaltlich u.a. auf innovative Projekte ab, die Wohnlabore in Bezug auf die Wohnformen, die Sonderwohnprojekte in Bezug auf besondere Grundstücke / Zielgruppen / Themenschwerpunkte (z.B. Zero Waste). Sollte ausnahmsweise im Zusammenhang mit der Umsetzung von „Wohnlaboren“ die Förderung aus den üblichen Mietwohnungsprogrammen nicht ausreichend für eine Wirtschaftlichkeit sein, können deshalb auch für die „Wohnlabore“ Mittel aus dem Budget der Sonderwohnprojekte bewilligt werden.

Im Sinne einer Vereinfachung der Programmlandschaft (auch bei den Pilotvorhaben) sollen beide Ansätze unter dem Label „Wohnlabore“, der sich aus den internen und externen Vorabstimmungen bereits gut etabliert, laufen: als Pilotreihe, die einerseits, durch Aufweichung von Fördervoraussetzungen, neue Wohnformen auslotet und andererseits auch andere innovative Wohnprojekte erprobt.

7.5.7. Baukultur und Architektur

Bereits Theodor Fischer bezeichnete den Wohnungsbau als stadtbildprägende Architekturaufgabe und als „Körper der Stadt“. Angesichts des Wachstums und der hohen Neubautätigkeit im Wohnungsbausektor in München werden die Wohnungsbauten, die wir heute in großer Zahl und kurzer Zeit errichten, um dem Bedarf gerecht zu werden, München weit über die kommenden Jahrzehnte hinaus prägen. Eine gute Gestaltung und Architektur wirkt identitätsstiftend für ein Quartier und seine Bewohner*innen und die Akzeptanz für Neubauten erhöht sich.

Gestaltung und Klimaschutz

Bauliche Maßnahmen an Gebäuden, die zum Erreichen des Ziels der Klimaneutralität und der Klimaanpassung erforderlich sind (wie beispielsweise die Holzbauweise, Fassaden- oder Dachbegrünungen, in die Fassade integrierte Photovoltaikanlagen, nachträgliche Anbringung von Wärmedämmungen im Wärmedämmverbundsystem

und andere) haben einen Einfluss auf die Gestaltung und Ästhetik unserer gebauten Umwelt (städtebauliche Qualität). Die Landeshauptstadt München fördert verstärkt eine vielfältige attraktive Architektur, zu der vermehrt der bewusste ästhetische Umgang mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen am Gebäude gehört. Hierin kann auch die Chance für eine attraktive und innovative Architektur mit einem besonderem Charakter liegen. So kann beispielsweise die Förderung der Holzbauweise neue gestalterische Impulse im Stadtbild setzen, wie im Baugebiet Prinz-Eugen-Park mit der ökologischen Mustersiedlung.

Sowohl bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebieten im Rahmen der integrierten Quartierskonzepte, als auch bei der Entwicklung von Neubauquartieren ist der gestalterische Umgang mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen am Gebäude zu berücksichtigen. Bei den integrierten Quartierskonzepten für die energetische Sanierung von Bestandsgebieten ist die Gestaltqualität als ein Handlungsfeld zu betrachten.

Für die Entwicklung von Neubauquartieren kommt gemäß Stadtratsbeschluss vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage: 20-26 / V 03873) der „Klimafahrplan“ zur Anwendung. Der Klimafahrplan ist als prozessbegleitendes Instrument für Bebauungsplanverfahren zu verstehen, der das übergeordnete Ziel verfolgt, klimaneutrale Quartiere zu entwickeln. Der Klimafahrplan schreibt u.a. vor, dass Mobilitäts-, Energie- und Stadtklimakonzepte zu erstellen sind, Photovoltaik-Anlagen festgesetzt werden und dass Klimaschutz und -anpassung in allen Planungsschritten (z.B. Wettbewerb, Gestaltungsleitfäden, abschließende Charta) integriert werden. Demnach findet der ästhetische Umgang mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen umfassend Eingang in Instrumente der Qualitätssicherung wie Realisierungswettbewerbe, Gestaltungsleitfäden und Beratungsgremien.

7.6. Wirtschaftlichkeit und Baukosten

Kostengünstig zu bauen wird immer schwieriger. Die Baukosten für Wohngebäude sind von 2010-2015 um 9,9%, seit 2015 bis Ende 2020 um 15,9% gestiegen und von Ende 2020 bis Mitte 2022 sogar zusätzlich nochmal um 26,3 %. Andererseits müssen aufgrund der Flächenknappheit immer mehr Flächen mit komplexen Rahmenbedingungen für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Um nachhaltige, lebendige Quartiere zu schaffen und die Qualität der Wohnbauten zu sichern, werden bei den Konzeptvergaben von städtischen Grundstücken zudem vielfältige Anforderungen formuliert, die von den Bauherr*innen zu erfüllen sind. Dieser Zielkonflikt wird aber auch bei der Gestaltung der städtischen (Förder-)Programme für den Neubau und bei der Finanzausstattung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften als wichtige Akteur*innen des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus berücksichtigt.

7.6.1. Grundstücksvergaben – städtische Flächen

Der Stadtrat hat am 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 00853) beschlossen, dass auf städtischen Wohnbauflächen ausschließlich geförderte und preisgebundene Wohnungen als Miet- und Genossenschaftswohnungen (kein Wohneigentum mehr) entstehen soll. Die Flächenverteilung der Wohnbauarten liegt dabei unverändert

i.d.R. bei 30 Prozent für die EOF, 30 Prozent für das München Modell und 40 Prozent für den KMB.

Die Vergabe der städtischen Grundstücke erfolgt zu einem Teil an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München per In-House-Vergabe, die mit ihren vorgegebenen Zielzahlen einen wichtigen Betrag zum Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen in München leisten. Zum anderen werden die Wohnbauflächen für die Zielgruppen „Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte“, sowie für „Bauträger*innen im Mietwohnungsbau (KMB)“ im Rahmen von Konzeptverfahren öffentlich ausgeschrieben und – auch entsprechend dem vorgenannten Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020 – nur noch im Erbbaurecht vergeben. Für den genossenschaftlichen Wohnungsbau ist auf großen städtischen Flächen ein Kontingent zwischen 20 Prozent und 40 Prozent der Flächen vorgesehen.

Bei **Konzeptausschreibungen** erfolgt die Vergabe der ausgeschriebenen Fläche nicht nach dem Höchstgebot, wie vielfach bei öffentlichen Grundstücksvergaben üblich, sondern an den/die Bestbieter*in in Bezug auf qualitative Aspekte und/oder die Erfüllung wohnungspolitischer Zielsetzungen bei der Umsetzung des Vorhabens. Da die Landeshauptstadt München ihre Flächen im Erbbaurecht auf der Basis von festgesetzten Grundstückswerte (vgl. Kap. 5.7) vergibt, spielt die Höhe des Grundstückswertes für die Vergabe keine Rolle. Diese Praxis und eine gesonderte Ausschreibung von Grundstücken für die jeweiligen Zielgruppen (s.o.) führt dazu, dass z.B. auch neu gegründete Genossenschaften oder kleinere Bauträger*innen eine Chance bei der Vergabe haben und in den Quartieren vielfältige Vorhaben entstehen können.

Konzeptausschreibungen werden bei der Stadt bereits seit 2001 erfolgreich durchgeführt. Die Landeshauptstadt München hat durch die konsequente Abkehr von der Grundstücksvergabe nach Höchstgebot mit dazu beigetragen, dass dieses Modell – in unterschiedlichen Ausgestaltungen - bundesweit von immer mehr Kommunen angewandt wird.

Bei den Konzeptausschreibungen liegt der Fokus auf den beiden Themenfeldern „nachhaltiges Bauen“ und „qualitätsvoller und bezahlbarer Wohnungsbau“. Gleichzeitig werden Innovationen durch offene, themenbezogene Konzeptbausteine gefördert (vgl. Abbildung 16).

Die Ausgestaltung der Konzeptausschreibungen orientiert sich an den wohnungspolitischen Zielen und kann standortabhängig mit Schwerpunktsetzungen modifiziert werden. Bei den Ausschreibungskriterien spielen die Qualitätsaspekte lebenswerter Quartiere und Gebäude, die in Kapitel 7.5 ausführlich dargestellt werden, eine sehr wichtige Rolle. Mit den Ausschreibungsbeschlüssen können sowohl allgemeine Qualitätsanforderungen (z.B. Barrierefreiheit) definiert, als auch besondere Akzente bei den Wohnungsbauvorhaben gesetzt werden.

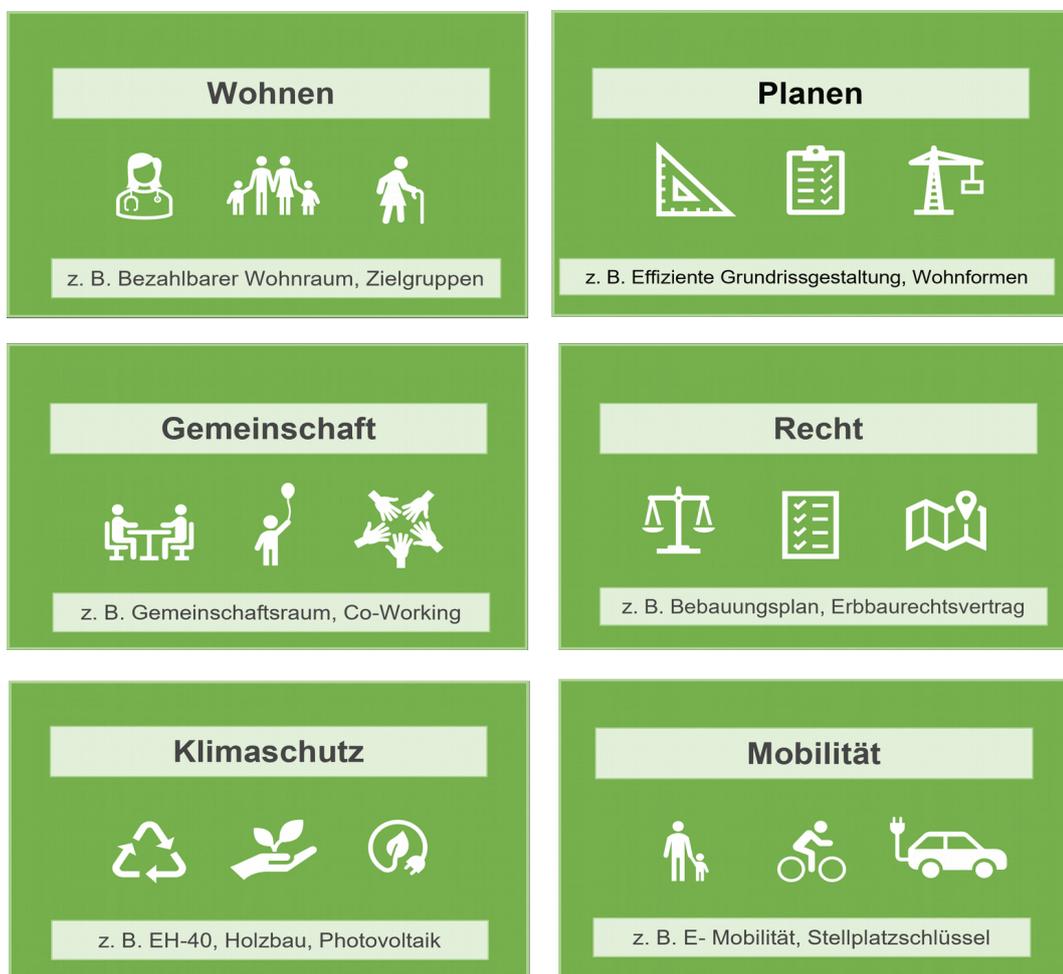


Abbildung 16: Konzeptbausteine – Beispiele für Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien

Die Herausforderung besteht darin, die Ausschreibungen dabei nicht mit zu vielen „wünschenswerten“ Anforderungen zu überfrachten. Mit dem Ökologischen Kriterienkatalog (vgl. Kap. 7.3), den Festsetzungen in den Bebauungsplänen und ergänzenden Gestaltungsregelwerken, sowie den Richtlinien im geförderten Wohnungsbau werden bereits sehr hohe Qualitätsstandards verbindlich eingefordert.

Mit zusätzlichen konzeptionellen Auswahlkriterien können diese Rahmenbedingungen sinnvoll ergänzt, vertieft oder erweitert werden. Dabei sind die zusätzlichen Kosten und der zusätzliche (Planungs- und Abstimmungs-)Aufwand für die künftigen Bauherr*innen mit zu berücksichtigen. Beim Wohnungsbau auf städtischen Flächen können höhere Kosten (im Bau und Unterhalt) nicht durch Mehreinnahmen aufgefangen werden, da die Mieten für alle dort entstehenden Wohnungen (EOF, München Modell und/oder KMB) gedeckelt sind. Entsprechend müssen die (Förder-)Programme so ausgestaltet sein, dass die Wirtschaftlichkeit der Projekte gegeben ist bzw. hergestellt werden kann (vgl. Kap. 5.2 und 5.3).

Die Bewertung der Angebote bei den Konzeptausschreibungen erfolgt nach den vom Stadtrat festgelegten Kriterien mittels einer Punktematrix. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Dieses Verfahren hat sich gut bewährt und bietet Verlässlichkeit und Rechtssicherheit. Während der Laufzeit von WiM VI (2017-2022) wurden neben den In-House-Vergaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch Konzeptausschreibungen für 32 Wohnbaugrundstücke für mehr als 2.200 Wohneinheiten erfolgreich durchgeführt.

Mit den für jede Grundstücksausschreibung gesondert zu fassenden Ausschreibungsbeschlüssen besteht zudem die Flexibilität, kurzfristig auf Veränderungen zu reagieren und die Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe weiter zu entwickeln.

Ein Ergebnis des intensiven Austausch mit den Adressat*innen der Konzeptausschreibungen ist es, für die in 2023 geplanten Grundstücksausschreibungen ein noch stärkeres Augenmerk auf die Kosten und Nachhaltigkeit der Projekte zu legen. Dafür werden bei den Auswahlkriterien stärkere thematische Schwerpunktsetzungen erfolgen, die im jeweiligen Ausschreibungsbeschluss definiert werden.

7.6.2. Qualität und Nachhaltigkeit

Wie im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Förderung in der staatlichen EOF (mit städtischer Kofinanzierung) und beim städtischen München Modell in den Kapiteln 5.2 ausgeführt, gibt es im geförderten Mietwohnungsbau Bauvorhaben, die lage-, planungs-, nutzungs- oder projektbedingt deutlich über den durchschnittlichen Kosten liegen, die Basis der jeweiligen Förderung sind. Um auch solche Projekte für die Bauherr*innen wirtschaftlich zu machen und deren Umsetzung überhaupt erst zu ermöglichen, dabei aber auch auf qualitativvolles, energetisches und nachhaltiges Bauen zu achten, wurde in „Wohnen in München VI“ das Instrument der „unabweisbaren Mehrkosten“ als eigenständige Zusatzförderung (gesonderter Bescheid) für die EOF eingeführt. Mit Beschluss vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11612) wurden die „unabweisbaren Mehrkosten“ auch auf Vorhaben im München Modell-Miete und -Genossenschaften ausgeweitet.

Die Erfahrungen aus den letzten Jahren haben gezeigt, dass diese Förderung notwendig ist, jedoch in ihrer Systematik, die auf die Beurteilung und den Nachweis der Förderfähigkeit jeder Einzelmaßnahme abstellt, zu Unsicherheiten über die Förderhöhe auf Seiten der Bauherr*innen und, aufgrund der hohen Nachfrage und der erforderlichen Einzelfallbetrachtung, zu einem großen Prüfaufwand auf Seiten der Verwaltung führt. Daher bedarf es einer Weiterentwicklung dieses Instrumentes, welche gleichzeitig weiterhin eine hohe Qualität im geförderten Wohnungsbau sichert und diese in der Förderung honoriert, aber mehr Finanzierungssicherheit für die Bauherr*innen bietet und für die Verwaltung auch bei hohem Antragsaufkommen gut zu handhaben ist.

Die entsprechenden Überlegungen wurden zwischenzeitlich von den bekannten Entwicklungen auf der Kosten- und Finanzierungsseite überholt, die die Wirtschaftlichkeit von immer mehr geförderten Vorhaben in Frage stellen. Hinzu kommt die in den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) durch die verstärkte

Umstellung auf Zuschüsse geänderte Fördersystematik in der EOF (siehe Kap. 5.2.1). Dies hat dazu geführt, dass die Landeshauptstadt München die städtische (Ko-)Förderung in der EOF und im München Modell (vgl. Kapitel 5.2) grundlegend neu ausrichten muss.

Mit der Einführung der

- staatlichen Zuschüsse (EOF) bzw. der städtischen Darlehen (München Modell) für Energie und Nachhaltigkeit („Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus“) und
- vor allem durch die vorgesehenen, ergänzenden städtischen Baudarlehen für die EOF und das München Modell (jeweils in Stufenmodellen)

werden beide Ziele erreicht, nämlich die Vorhaben wirtschaftlich, damit realisierbar und für die Mieterhaushalte von der Miete her bezahlbar zu halten und die städtischen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsziele auch bei diesen Vorhaben zu erreichen.

Hohe Qualität und Nachhaltigkeit sollen sich auch künftig in der Förderung für die Bauherr*innen lohnen. Daher treten der **„Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus“ beim München Modell bzw. die staatlichen Zuschüsse für Energie und Nachhaltigkeit bei der EOF** und das **ergänzende städtische Baudarlehen** (bei EOF und München Modell) an die Stelle der ehemaligen Förderung der „unabweisbaren Mehrkosten“.

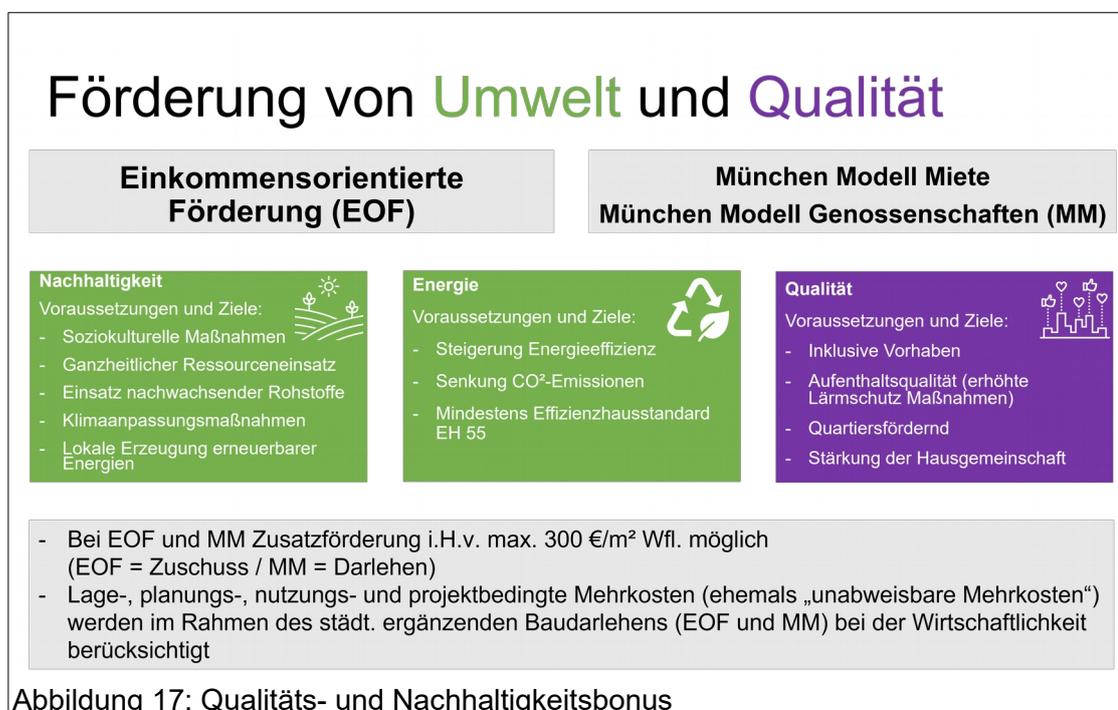


Abbildung 17: Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus

Es liegt dabei auch im gemeinsamen Interesse von Bauherr*innen und Landeshauptstadt München, es nicht zu Konkurrenzen zwischen der städtischen Förderung und staatlichen Förderkomponenten, wie den neu eingeführten Zuschüssen für Nachhaltigkeit und Energie in der EOF, kommen zu lassen. Mit den für die EOF und für das München Modell vorgeschlagenen ergänzenden städtischen EOF-Baudarlehen und

München Modell-Baudarlehen wird diesen Zielsetzungen Rechnung getragen und gleichzeitig auf die unterschiedliche Fördersystematik beider Programme Rücksicht genommen:

- Bei der EOF können Mehrkosten durch energetische Standards und Nachhaltigkeitsaspekte durch die neuen staatlichen Förderbausteine „Energieeffizienz“ (Nr. 30 und 22.3 WFB 2022) und „Nachhaltigkeitszuschuss“ (Nr. 29 und 22.2 WFB 2022) als Zuschüsse gefördert werden. Durch das neue städtische EOF-Baudarlehen in der Kofinanzierung durch die Landeshauptstadt München und die damit einhergehende Fehlbetragsfinanzierung der Vorhaben, wird eine städtische Förderung von unabweisbaren Mehrkosten bzw. in Form des „Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus“ kompensiert und damit entbehrlich. Die Frage nach einem Fördervorrang oder nach Förderkonkurrenzen stellt sich also nicht.
- Beim München Modell wird der städtische Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus (zur Bezeichnung siehe die Ausführung in Kapitel 5.2.2) in die sogenannte Grundförderung aufgenommen und erhöht diese um bis zu 300 €/m² Wohnfläche. Hier ist auch der Anknüpfungspunkt an die staatlichen Förderbausteine „Energieeffizienz“ und „Nachhaltigkeit“ aus der EOF und zwar sowohl von der Höhe her als auch von der Vergleichbarkeit der Inhalte. Die Prüfung erfolgt analog der EOF-Förderbausteine.

7.6.3. Standardisierung und serielles Bauen

Serielles und modulares Bauen wird oft als schnelle und zugleich kostengünstige Antwort auf die wachsende Nachfrage nach Wohnungen gesehen. Auch die Landeshauptstadt München möchte den seriellen und modularen Geschosswohnungsbau fördern unter Berücksichtigung der städtebaulichen Einbindung und der baukulturellen Qualität. Die erhoffte Reduktion der Baukosten durch das serielle Bauen wird in Anbetracht der derzeitigen Marktsituation in naher Zukunft wohl nicht erreicht, jedoch eine höhere Kostensicherheit über die Projektlaufzeit. Neben der größeren Kostensicherheit ist es vor allem die Forderung nach mehr Holz- und Holzhybridbauten, die vermutlich zu einer stärkeren Etablierung der Methoden des industriellen Bauens führt.

| Vorteile | Nachteile |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Verkürzte Bauzeiten • hohe bautechnische Qualität durch industrielle Vorfertigung • Kostensicherheit über Projektlaufzeit • Weniger Baustellenbelästigung der Nachbarschaft vor Ort | <ul style="list-style-type: none"> • Geringe Flexibilität (erforderliche Anpassungen in der Bauphase) • nicht geeignet für komplexe Bauvorhaben (Nutzungsmischung, Bauräume etc.) • Vergaberecht |

Tabelle 11: Vor- und Nachteile von seriellen Bauweisen

Am 15. Januar 2020 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen, dass bei der Vergabe von städtischen Grundstücken, 50 Prozent der Gebäude in Holzbauweise angestrebt werden (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515 „Wohnungsbau in Holzbauweise“). Zudem wurde mit Beschluss vom 19.01.2022 das neue

städtische Zuschussprogramm für den Einsatz nachwachsender Rohstoffe im Mietwohnungsbau in Holz bzw. Holzhybridbauweise (Holzbauförderprogramm) eingeführt (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04416).

Holzgebäude werden in der Regel seriell und modular vorgefertigt. Voraussetzung für den effizienten und wiederholten Einsatz von Modulen sind einfach zugeschnittene, möglichst orthogonale Bauräume, die gewisse Spielräume bieten. Die Typengenehmigung, die mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung 2021 eingeführt wurde, soll bei seriell gefertigten Bauwerken schnellere und vor allem kostengünstigere Genehmigungen ermöglichen, da bautechnische Nachweise oder Teile davon für mehrere Vorhaben gelten.

Neben dem Neubau eignet sich das serielle Bauen und das Bauen mit vorgefertigten Modulen auch für die Gebäudesanierung (vgl. Kapitel 7.3). Neben dem seriellen und standardisierten Bauen mit sich wiederholenden Modulen ist derzeit auch eine Entwicklung hin zu einer „neuen Einfachheit“ zu beobachten. Unter der Leitung von Prof. Nagler (Technische Universität München) werden im Forschungsnetzwerk „Einfach Bauen“ Prinzipien des einfachen Bauens erforscht, angewandt und evaluiert. Im Kreativfeld soll ein Vorhaben nach dem Prinzip des „einfachen Bauens“ umgesetzt werden.

Die GWG München beschäftigt sich seit einigen Jahren intensiv mit Themen wie Vorfertigung, serielles, kostengünstiges und einfaches Bauen. Mit ihren Untersuchungen zu notwendigen Baustandards, Flächenreduzierungen und nicht zuletzt die Weiterentwicklung des Gebäudebestands, zum Erhalt der bereits eingesetzten grauen Energie, hat die GWG bereits einen wichtigen Beitrag geleistet. Beispielhaft zu benennen ist hier das Minimalprojekt in Sendling. Auch im Bauen mit Systembauweise hat die GWG München über 20-jährige Erfahrungen, da seit 1996 verschiedene Projekte, Neubau und Modernisierung bzw. Aufstockung, in Holzbauweise errichtet wurden. Zu nennen sind hier die Projekte in der Hofangerstr., Badgasteiner Str., Lilienstr., Gollierstr. und in der Ittlinger-/Dülferstr.

Auch für die GEWOFAG liegt unter dem Gesichtspunkt der Kostenoptimierung ein möglicher Schwerpunkt auf der modularen Bauweise mit vorgefertigten Bauelementen. Modularität setzt jedoch, unter Aspekten der Wirtschaftlichkeit, eine Mindestgröße des Bauvolumens und eine Flexibilität des Bauraums voraus. Modulares Bauen ist dabei nicht mit Gleichförmigkeit gleichzusetzen. Es ist mit einem hohen Qualitätsanspruch in Bezug auf Fassadengliederung und Differenzierung der Baukörper verbunden. Serielle Lösungen müssen kritisch geprüft und am Objekt diskutiert werden – Voraussetzung ist eine optimierte objektspezifische Lösung.

7.6.4. Stellplatzschlüssel und Mobilitätskonzepte

Bereits im WiM VI (Beschluss vom 26.10.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) wurde auf den Beschluss „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 29.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593) hingewiesen, der zum einen reduzierte Stellplatzschlüssel für die verschiedenen Förderwege im geförderten Wohnungsbau festgelegt und zum anderen die Möglichkeit eröffnet hat, über privat initiierte Mobilitätskonzepte die Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze zu reduzieren. Seitdem nimmt die

Anzahl der Mobilitätskonzepte immer mehr zu, sowohl standardisierte Konzepte mit einer Reduzierung auf bis zu 0,8 Stellplätze pro Wohnung, als auch ambitioniertere Konzepte, die eine Reduzierung bis auf 0,3 anstreben.

Laut Klimafahrplan ist zukünftig für alle Bebauungsplanverfahren ein Mobilitätskonzept, mit dem Ziel der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und des Stellplatzbedarfs und zur Förderung der nachhaltigen Mobilität, erforderlich. Unter anderem soll hier auch die Umsetzung von Quartiersgaragen (oder „Mobilitätshäusern“) geprüft werden, in denen einerseits Kfz-Stellplätze gebündelt untergebracht werden sollen, statt unter jedem Gebäude eine eigene Tiefgarage zu errichten, und andererseits zusätzliche Angebote aus dem Bereich Shared Mobility verortet werden können. Dabei sind insbesondere die unterschiedlichen Anforderungen von Bestandshalter*innen bzw. Verkäufer*innen von Wohnungen, die Finanzierung und rechtliche Sicherung der Stellplätze zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden Mobilitätskonzepte zum Teil auch bei der Ausschreibung von Grundstücken im städtischen Eigentum als Grundvoraussetzung gefordert. Personalbedarf

8. Personalbedarf

8.1. Beantragte Stellen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

(siehe Anmeldung Nr. 8 und Nr. 13 der Anmeldeblätter zum Eckdatenbeschluss PLAN)

Stellvertretende Projektleitung Wohnen in München (PLAN HAI/22):

Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E14, 4.QE, SD

Folgende Aufgaben soll die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen: Stellvertretende Projektleitung für „Wohnen in München“ mit Fokus auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung (Prozessmanagement, Innovationsprojekte, Evaluierungsberichte). Mit der aktuellen Fortschreibung für WiM VII ist deutlich geworden, dass künftig eine noch stärkere kontinuierliche, begleitende Evaluierung des Umsetzungsprozesses erforderlich ist. Dies, um einerseits die in der Beschlussvorlage zu WiM VII skizzierten Innovationen in konkrete Programme zu überführen und andererseits das wohnungspolitische Handlungsprogramm entlang der sich immer schneller verändernden Rahmenbedingungen und Möglichkeiten kontinuierlich weiterzuentwickeln. Hierzu bedarf es einer Unterstützung der Projektleitung mit dem Fokus auf einer evaluationsorientierten und innovativen Weiterentwicklung der Programme und Prozesse.

Konzeptionelle Entwicklung energieeffizienter Wohnungsbau in München (PLAN HAI/23):

Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E13, 4.QE, TD

Energieeffizienz im Wohnungsbau (Energieberater*in /Architekt*in): Sicherung der Qualitäten im Wohnungsbau in Bezug auf die Themen Energie und Klima. Fachwissen in den Bereichen energieeffizienter Wohnungsbau/ Gebäudestandards, Energieversorgung, Gebäudequalität und Architektur in der Stadtentwicklungsplanung veran-

kern, fördern und nach außen tragen. Integration von Expertenwissen zum energieeffizienten Wohnungsbau und energetischen Gebäudestandards in die städtischen Programme, wie u.a. Wohnen in München und Umsetzung des integrierten Quartiersansatzes, Förderprogramm Energieeinsparung, den Stadtentwicklungsplan (STEP). In der Kommunikation sind wohnungspolitische Stellungnahmen der Landeshauptstadt München gegenüber anderer administrativer Ebenen (Europäische Union, Bundesrepublik Deutschland, Freistaat Bayern) und dem Bayrischen bzw. Deutschen Städtetag zu den vorgenannten Themen zu verfassen.

Soziale Infrastrukturplanung (PLAN HAI/24):

Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E14, 4.QE, SD

Folgende Aufgaben soll die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen:
Weiterentwicklung der Planungsgrundlagen für die Bauleitplanung und soziale Infrastrukturplanung (u. a. im Rahmen der SoBoN): Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN-HA I/2) schreibt zum einen regelmäßig die städtebaulichen Orientierungswerte und die Orientierungswerte für soziale Infrastruktur fort, die als wichtige Grundlagen für die Bauleitplanverfahren zur Bestimmung der Anzahl an möglichen Wohneinheiten, Arbeitsplätzen und Einwohner*innen dienen. Zum anderen berechnet PLAN-HA I/24 die ursächlichen sozialen Infrastrukturbedarfe bei den jeweiligen Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren, u. a. im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung und stellt den Referaten Analysen bzw. Auswertungen zur Sozialstruktur für die aktuelle und zukünftige Infrastrukturversorgung zur Verfügung. Im Zuge der SoBoN-Novellierung 2021 und der Entwicklung des Informationssystems für soziale Infrastrukturplanung sind die benannte Richt- und Orientierungswertesstruktur für die soziale Infrastruktur und die Wohnungsbelegung nach Wohnungsbautyphen weiterzuentwickeln, mit dem Ziel zukunftsfähige Planungsgrundlagen für die Bauleitplanung und die soziale Infrastrukturplanung zu schaffen.

Regionale Wohnungspolitik (PLAN HAI/31):

Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E13, 4.QE, TD

Folgende Aufgaben soll die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen:
Bearbeitung und Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit an den wohnungspolitischen Herausforderungen in der Metropolregion München, insbesondere Entlastung des Wohnungsmarkts durch entsprechende Ausweitung der Angebote, die nicht zuletzt den Münchner Bürgerinnen und Bürgern zugutekommt. Hier sind neue Konzepte und Herangehensweisen zu entwickeln.

Sachbearbeitung Erhaltungssatzungen (PLAN HA II/1):

Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E9c, 3.QE, VD

Folgende Aufgaben soll die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen:
Personalzuschaltung für die Hauptabteilung II Stadtplanung mit Schwerpunkt Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (QE 3, VD (A9/10/E9C, HA II) mit 1,0 VZÄ):

Koordinieren des Zeit- und Verwaltungsaufwandes in Abstimmung mit der HA I, ins-

besondere zur Sicherstellung der rechtzeitigen Fortschreibung von Erhaltungssatzungen, aber auch bei dem Neuerlass neuer Erhaltungssatzungsgebiete. Fertigen des Entwurfes der entsprechenden Beschlussvorlagen unter Einarbeitung der von der Politik und der Bürgerschaft vermehrt gestellten Anträge in Abstimmung mit den Hauptabteilungen innerhalb des Referates, dem Kommunalreferat, dem Sozialreferat und dem Direktorium, sowie den Bezirksausschüssen. Ausarbeiten der endgültigen Fassung der Beschlussvorlage für den Stadtrat einschließlich der zugehörigen Begründung. Sicherstellen des reibungslosen Ablaufs des Vollzuges nach Inkrafttreten der Satzung. Beantworten von zunehmenden Anfragen, Anträgen und Petitionen aus Politik und Gesellschaft.

Ökologischer Kriterienkatalog; fachliche Begleitung Neukonzeption und kontinuierliche Weiterentwicklung (PLAN HAIII/2):

Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E13, 4.QE, TD

Folgende Aufgaben soll die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen:
Für die Vergabe städtischer Flächen gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs. Der Kriterienkatalog trifft Aussagen zur Gebäudeplanung, zu den zu verwendenden Baustoffen, zu Wärmeschutz, Haustechnik, Stellplätzen, Außenanlagen, Artenschutz und anderen Aspekten.

Die Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs an den neuen Niedrigstenergiestandard der LH München, an das neue GEG (in Kraft getreten am 01.11.2020) sowie redaktionelle Anpassungen sind mit Beschluss vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) erfolgt. Zudem haben sich in der Auslegungspraxis und im Nachweisprozedere des Ökologischen Kriterienkatalogs Fragestellungen ergeben, die es zu klären gilt. So sollen die gesetzlichen Anforderungen sowie bestehende Nachweismöglichkeiten und Zertifikate besser in den Anforderungskatalog des Ökologischen Kriterienkatalogs integriert werden.

Eine ganzheitliche Betrachtung der Baustoffe durch Lebenszyklusbetrachtung, Berücksichtigung der Grauen Energie, Zero-Waste, Circular Economy etc. (anstatt einem Ausschluss einzelner Baustoffe) soll zukünftig durch bestehende einschlägige Nachhaltigkeitszertifikate und -siegel erfolgen. Fehlende Aspekte und ein vereinfachter Nachweis sollen im weiteren Verlauf mit externer Unterstützung entwickelt werden.

Sanierungsmanager der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (PLAN HAIII/2): *Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E14, 4.QE, TD*

Folgende Aufgaben soll die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen:
Begleitung, Monitoring und Koordination der Umsetzung der Bestandssanierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, den Stadtwerken, den beteiligten Referaten der Stadtverwaltung und beteiligter Dritter.

Das Ziel der Klimaneutralität 2023 sowie die Anforderungen der Klimaanpassung erfordern eine Erhöhung der Sanierungsquote und Sanierungstiefe im Bestand der

städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Hierfür ist eine eigene koordinierende Stelle in der Verwaltung notwendig, die die anstehenden Sanierungen zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften priorisiert, in die übergeordneten Konzepte und Planungen der Landeshauptstadt integriert, mit externen Akteuren im Quartier (SWM, Energiegenossenschaften, Bürgerenergiegemeinschaften, Eigentümern, und Wohneigentümergeinschaften, Mietern, Handwerkern, beteiligte Referate, Politik...) abstimmt, laufend monitort und mit den Zielvorgaben abgleicht. Dabei sind Anforderungen von auch zukünftig bezahlbarem Wohnraum über integrierte klimagerechte Quartierskonzepte bis zu Stadtplanerischen Themen und Stadtgestalt angemessen zu berücksichtigen.

Konzeptionelle Entwicklung und Umsetzung der „Wohnlabore“ (PLAN HAIII/2):
Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E14, 4.QE, TD

Mit dem Ziel innovative, adaptive und sozial robuste Wohnkonzepte für aktuelle und künftige gesellschaftliche Herausforderungen umzusetzen, sind von der/dem künftige Stelleninhaber*in die „Wohnlabore“, eine Reihe an Pilotprojekten, konzeptionell zu entwickeln. Dies erfordert einerseits eine vertiefte Befassung mit aktuellen Trends, sowie gesellschaftlichen Veränderungen und städtischen Zielen und deren Einfluss auf Wohnbedürfnisse. Andererseits soll die /der künftige Stelleninhaber*in den partizipativen und iterativen Prozesses mit den Wohnungsbauakteuren konzipieren, koordinieren und steuern, sowie die Ergebnisse mit den beteiligten Referaten und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr abstimmen. Des Weiteren gehört die Bearbeitung von Grundsatzfragen zu den Themen Flexibilität, veränderbare Grundrisse sowie neue und innovative Wohnformen und sie Begleitung der Umsetzung der komplexen Pilotvorhaben zu den Aufgaben der/des Stelleninhaber*in. Zuletzt sollen die „Wohnlabore“ regelmäßig evaluiert und kontinuierlich weiter entwickelt werden, unter anderem in Hinblick auf künftige strategische Schwerpunkte der Münchner Wohnungspolitik.

Sachbearbeitung Bebauungsplanung, Sozialgerechte Bodennutzung, städtebauliche Verträge (PLAN HA II/1):

*Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, A14, 4.QE, VD (Jurist*in)*

Folgende Aufgaben soll die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen:

Bearbeitung sämtlicher Anträge und Fragen zur (Fort-)Entwicklung und Umsetzung der SoBoN sowie zu sonstigen städtebaulichen Kooperationsmodellen, etwa zum Thema Werkswohnungsbau mit Ziel der Erhöhung der Wohnungsschaffungen. Ausarbeitung von Regelungen und Prozessen zur Sicherstellung einer hauptabteilungsweiten, einheitlichen Anwendung von rechtlichen Vorgaben und Verfahren im Bereich der Bebauungsplanung mit Blick auf Transparenz, Prozessbeschleunigung und Erreichung der Wohnungsbauzielzahlen. Aufbereitung von Gesetzesnovellen, Gerichtsurteilen u.ä.; Implementierung sämtlicher neuer rechtlicher Vorgaben in die Prozesse der Bebauungsplanung; juristische Betreuung/Begleitung der Digitalisierung der Bebauungsplanverfahren der Stadtplanung. Verfassen von Stellungnahmen bei Anhörungen im Gesetzgebungsverfahren. Prüfung von juristischen Fragestellungen aus dem gesamten Bauplanungsrecht von abteilungsübergreifender Bedeutung

(Ziele der Vereinheitlichung und Beschleunigung).

Sachbearbeitung Bebauungsplanung, Sozialgerechte Bodennutzung, städtebauliche Verträge (PLAN HA II/1):

Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, A12, 3.QE, VD

Folgende Aufgaben soll die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen:

Prüfung der Beschlussvorlagen der Planungsbezirke zur Billigung und Satzung von Bebauungsplänen mit der Zielsetzung einer einheitlichen Anwendung und weitreichenden Standardisierung. Ausarbeitung von Regelungen, Prozessen und Mustervorlagen zur Sicherstellung einer hauptabteilungsweiten, einheitlichen Anwendung von rechtlichen Vorgaben und Verfahren im Bereich der Bebauungsplanung mit Blick auf Transparenz, Prozessbeschleunigung und Erreichung der Wohnungsbauzielzahlen. Fachbezogene Unterstützung bei der Digitalisierung der Bebauungsplanverfahren der Stadtplanung

8.2. Beantragte Stellen für das Sozialreferat

Konzeptionelle Weiterentwicklung und Umsetzung des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ – Entfristung der Stelle aus WIM VI

Sachbearbeitung 0,5 VZÄ, E13, 4.QE, sonst. D

Bei der Fortführung und Weiterentwicklung des Belegrechtsprogramms handelt es sich um eine dauerhafte Aufgabe. Daher ist die auf Wohnen in München VI befristete Stelle zur weiteren Durchführung des Programms zu entfristen (Stellenummer A436240, befristet bis 31.12.2022).

Die Stelle beinhaltet folgende Aufgaben: Das Belegrechtsprogramm ist kontinuierlich zu evaluieren und konzeptionell weiter zu entwickeln unter Berücksichtigung aktueller Trends, sowie gesellschaftlicher Veränderungen und städtischer Ziele und deren Einfluss auf Wohnbedürfnisse. Hierbei sind alle beteiligten Referate einzubinden.

Um die Zielzahlen zu erreichen ist die Bewerbung des Programms und die Akquise von Wohnungen bzw. Kooperationspartner*innen ein wesentlicher Tätigkeitsbereich dieser Stelle. Ziel ist es neben den Privateigentümer*innen künftig insbesondere Bestandshalter*innen als Partner*innen für das Programm zu gewinnen, Kooperationen bei gleichzeitiger Wahrung der städtischen Interessen im Hinblick auf künftige strategische Schwerpunkte der Münchner Wohnungspolitik zu verfolgen und abzuschließen.

Einwertung von Wohnungen im Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ - Entfristung der Stelle aus WIM VI

Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E12, 4. QE TD

Bei der Fortführung und Weiterentwicklung des Belegrechtsprogramms handelt es sich um eine dauerhafte Aufgabe. Daher ist die auf Wohnen in München VI befristete Stelle zur weiteren Durchführung des Programms zu entfristen (befristet bis

31.12.2022).

Die Stelle beinhaltet folgende Aufgaben:

Die im Programm angebotenen Wohnungen sind nach Mietspiegel einzuwerten. Hierfür bedarf es einer Ortsermittlung mit Dokumentation des Wohnumfeldes, bautechnische Aufnahme der Bausubstanz von Gebäude und Wohnung sowie Ermittlung des energetischen Gebäudestandards, Grundrisse sind aufzunehmen und deren Aufteilung zu bewerten, um deren Nutzbarkeit für die Zielgruppen festzustellen. Dabei ist das örtliche Aufmaß zu nehmen und die Wohnfläche zu berechnen um Abweichungen gegenüber den Grundrissen bzw. Angaben seitens der Vermieter*innen festzustellen. Der bauliche Zustand der Haustechnik (Heizung/Sanitär/Elektro) sowie die allgemeinen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale und der energetische Gebäudestandard sind zu ermitteln. Auf Grundlage der aufgeführten Feststellungen ist der Mietpreis nach Mietspiegel zu kalkulieren sowie ein Mietwertgutachten zu erstellen.

Die Prüfung der Rechtmäßigkeit von Mietpreiserhöhungen im Rahmen des Mietspiegels ist auch nach Vertragsabschluss durch die/den Stelleninhaber*in zu übernehmen.

Konzeptionelle Entwicklung und Umsetzung neuer Bestandsprogramme
Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E13, 4. QE sonst.D

Folgende Aufgaben soll die/der künftige Stelleninhaber*in übernehmen:

Der/die Stelleninhaber*in befasst sich vertieft mit aktuellen Trends, sowie gesellschaftlichen Veränderungen, und städtischen Zielen und deren Einfluss auf Wohnbedürfnisse auf kommunaler Ebene sowie im deutschsprachigem Raum. Ziel ist die Entwicklung von Strategien und Konzepten zur Generierung von preiswertem Wohnraum für die Zielgruppen des Sozialreferats (in bestimmten Lebenslagen, insbesondere im Bereich des vorhandenen Wohnungsbestandes auf dem freifinanzierten Immobilienmarkt. Hierbei sind Investor*innen, Bestandshalter*innen und Privateigentümer*innen zu akquirieren und die gegenseitigen Interessen auszutauschen sowie Kooperationen einzugehen unter Miteinbezug der fachlich beteiligten Referate (z. B. PLAN). Für die Akquise sind Strategien für die Öffentlichkeitsarbeit zu entwickeln. Die Programme sind kontinuierlich weiter zu entwickeln, unter anderem in Hinblick auf künftige strategische Schwerpunkte der Münchner Wohnungspolitik. Bei den Aufgaben einer*eines Sachbearbeitung Konzeptionelle Entwicklung und Umsetzung neuer Bestandsprogramme handelt es sich um Tätigkeiten mit strategisch-konzeptionellem Aufgabenzuschnitt.

Die Benennung des Bedarfs für diese beantragte Stellenzuschaltung basiert auf den aktuell zur Verfügung stehenden Personalressourcen im Bereich Gesamtplanung Wohnen. Wie oben und auch nachfolgend näher beschrieben, geht die konzeptionelle Entwicklung und Umsetzung neuer Bestandsprogramme deutlich über die Möglichkeiten der derzeit zur Verfügung stehenden Personalressourcen hinaus. Damit das Sozialreferat die konzeptionelle Entwicklung und Umsetzung neuer

Bestandsprogramme durchführen kann, ist die beantragte Stellenzuschaltung erforderlich.

8.3. Zusätzlicher Bürobedarf

Der unter Ziffer 8.1 des Vortrages beantragte zusätzliche Personalbedarf des Referats für Stadtplanung Bauordnung im Umfang von 10 VZÄ in (HA I: 4 VZÄ, HA II: 3 VZÄ, HA III: 3 VZÄ) soll ab 01.01.2023 dauerhaft in den Dienstgebäuden Blumenstraße 31 und Blumenstraße 28b, 80331 München eingerichtet werden. Die beantragten Stellen können, auch unter Berücksichtigung der Umsetzung der Nachverdichtungsstrategie gemäß dem Stadtratsbeschluss (Nr. 20-26/ V 04641) vom 20.10.2021, nicht mehr in den Bestandsflächen untergebracht werden.

Ob dadurch ein zusätzlicher Flächenbedarf ausgelöst wird oder ob die Arbeitsplätze, z.B. im Rahmen einer weiteren Nachverdichtung in den verbliebenen Bestandsflächen des Referats untergebracht werden können, wird mit dem Kommunalreferat geklärt.

Der unter Ziffer 8.2 des Vortrags beantragte zusätzliche Personalbedarf des Sozialreferats von 2,5 VZÄ (1,5 VZÄ Entfristung, 1,0 VZÄ Neuschaffung) soll ab 01.01.2023 dauerhaft in den Dienstgebäuden Werinherstr. 87 und Welfenstr. 22, 81541 München eingerichtet werden. Die beantragten Stellen können in den Bestandsflächen untergebracht werden.

9. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die benötigten finanziellen Mittel für WiM VII fallen im Vergleich zu WiM VI deutlich höher aus. Dies liegt vor allem an den besonderen Herausforderungen der aktuellen (globalen) Situation, die die Landeshauptstadt München auch dauerhaft vor Herausforderungen stellen:

- Klimakrise und -notstand. Der Klimawandel wird Krisen in vielen Regionen auslösen, die auch zu einer weiteren Zuwanderung in die Europäische Union und damit auch nach München führen. München ist damit in vielerlei Hinsicht aufgefordert, zur Minderung der Folgen beizutragen.
- Wirtschaftliche Folgen der Pandemiejahre zeigen, dass eine Vorbereitung auf künftige vergleichbare Ereignisse erforderlich ist. Die Globalisierung bedeutet auch, dass es in Zukunft zu ähnlichen Szenarien kommen kann und man darauf vorbereitet sein muss.
- Es ist davon auszugehen, dass – unabhängig vom aktuellen Ukrainekrieg - in der Zukunft weitere Ereignisse zu Flüchtlingsströmen führen, die zu einer Herausforderungen für die Wohnraumversorgung werden.
- Energiekrise, Materialmangel, Baukostensteigerungen, steigende Finanzierungskosten, Inflation und Projektverzögerungen sind eine Konsequenz der globalen wirtschaftlichen Verflechtung. Es ist auch eine Aufforderungen, die Kommunen resilienter gegenüber Krisen zu machen. Dies kann nur im Zusammenwirken der Kommunen untereinander und auf staatlicher bzw. europäischer Ebene erreicht werden.
- Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot. Eine Situation, mit der München mit wenigen Ausnahmen seit Jahrzehnten konfrontiert

ist und die sich auf absehbare Zeit nicht auflösen lassen wird. Kapitel 1.2 widmet sich dieser besonderen Situation.

- Bevölkerungsentwicklung und anhaltender Zuzug sind eine Folge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung Münchens, die der Landeshauptstadt München viele Möglichkeiten eröffnet, aber auch zu sozialen Herausforderungen führt. Um eine Stadt im Gleichgewicht zu sein, setzt die Landeshauptstadt München ihre vielfältigen Programme ein, um einen Ausgleich zu schaffen. Die Finanzierung der Programme ist wiederum an die wirtschaftliche Prosperität gebunden.
- Flächenmangel/ -konkurrenzen ist bei dem begrenzten Stadtgebiet Münchens nicht vermeidbar. Hier gilt es die vorhandenen Flächen für die vielfältigen Bedarfe (Wohnen, Gewerbe, Mobilität, Standorte regenerativer Energiegewinnung, Freiraum u.a.) bestmöglich zu nutzen und zu gestalten. Hier setzen die vielfältigen Strategien des STEP 2040 (Stadtentwicklungsplan) an, der aktuell diskutiert und weiterentwickelt wird, um in den Folgejahren umgesetzt zu werden.

9.1. Mittelbindung und Mittelabflüsse

Im Rahmen der Evaluierung der Mittelinanspruchnahme durch die beiden letzten Handlungsprogramme WiM V und WiM VI wurde nicht nur ermittelt, in welchem Umfang die veranschlagten städtischen Mittel insgesamt im Programmzeitraum und in jedem Programmjahr gebunden wurden (bzw. für WiM VI im Jahr 2022 voraussichtlich noch gebunden werden), sondern auch, wie sich der tatsächliche Mittelabfluss jeweils gestaltet.

In der Regel fließen die Mittel bei den Förderprogrammen für den Neubau, die einen Großteil der veranschlagten Finanzmittel ausmachen, aufgrund der zum Teil langen Zeitspannen zwischen Mittelzusage/ -bindung und Bauausführung erst über einen längeren Zeitraum ab (i.d.R. bis zu 5 Jahre in Einzelfällen, z.B. bei mehreren Bauabschnitten auch länger). Dies liegt daran, dass die Fördermittel i.d.R. in 4 Raten nach Baufortschritt ausbezahlt werden, was auch der Praxis bei den staatlichen Fördermitteln entspricht. Daher erfolgen auch nach Ende des Programmzeitraums noch mehrere Jahre lang Auszahlungen bis alle gebundenen Mittel ausgereicht sind. Während in den ersten Programmjahren die Gesamtzahl der Bindungen und der Auszahlungen in den Förderprogrammen noch gering ist, steigt sie mit zunehmender Programmlaufzeit dann entsprechend deutlich an.

Dies gilt im übrigen auch für die Bindungen und den Mittelabfluss bei den staatlichen Fördermitteln für den Wohnungsbau. Es gibt aber bei den kommunalen Mitteln auch Finanzpositionen, wie die Grundstücksankäufe, bei denen z.T. hohe Summen in einem Betrag und sehr zügig abfließen. Für die mittelfristige Finanzplanung der Landeshauptstadt München ist es deshalb wichtig, nicht nur zu wissen, in welcher Höhe bisher schon Mittel bewilligt wurden, sondern auch möglichst belastbare Zahlen zu haben, in welcher Höhe in den einzelnen Programmjahren Auszahlungen zu leisten sind.

Ausgehend von Erfahrungen der Handlungsprogramme WiM V und WiM VI wurden die Mittelabflüsse für den Eckdatenbeschluss 2023, für die Programmjahre 2024 –

2027 und für die gebundenen restlichen Mittel, die im letzten Programmjahr 2028 und in den Folgejahren noch ausbezahlt werden, für die Finanzplanung geschätzt (vgl. Tabelle 12).

Für WiM VII werden, wie in vorangegangenen WiM VI, im Finanzhaushalt und Mehrjahresinvestitionsprogramm für jeden Programmbaustein neue Haushaltspositionen (sogenannte Maßnahmennummern bzw. Finanzpositionen – Fipos) eingestellt, um weiterhin die Auszahlungen dem jeweiligen wohnungspolitischen Handlungsprogramm zuordnen und transparent darstellen zu können.

9.2. Städtischer Finanzbedarf nach Programmbausteinen

Von den beteiligten Fachreferaten und der Stadtkämmerei wurde 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 VI" evaluiert.

Der Finanzbedarf und der Mittelabfluss für die einzelnen Förderprogramme einschließlich der vorgeschlagenen Programmanpassungen stellt sich wie in diesem Kapitel aufgeführt dar.

Für die Programme „Konzeptioneller Mietwohnungsbau-KMB“ und „Preisgedämpfter Mietwohnungsbau aus der SoBoN – PMB“ wird keine Förderung gewährt, so dass sie auch nicht in der folgenden Finanztabelle aufgeführt werden.

Finanzbedarf LHM in €

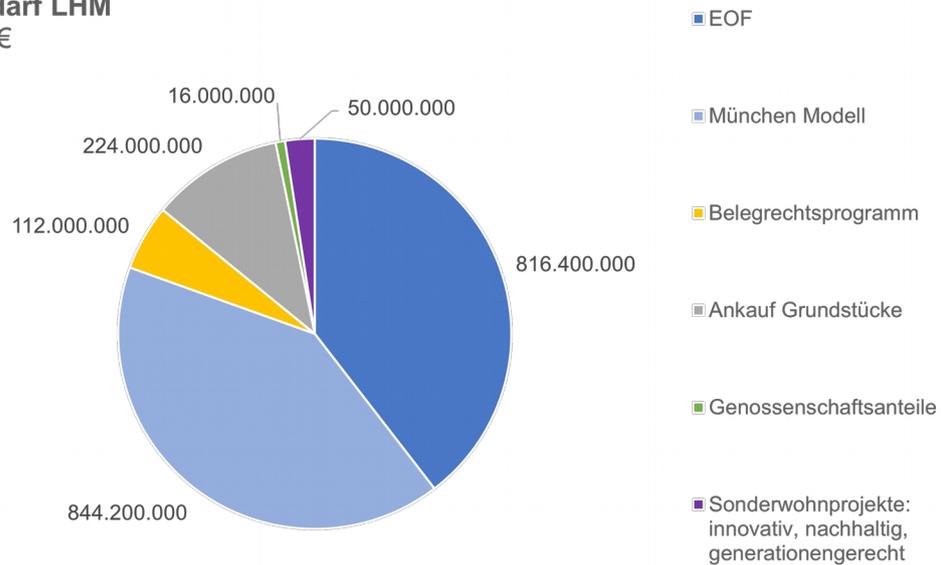


Abbildung 18: Zusammensetzung der Haushaltsmittel in WiM VII (konsumtive und investive Mittel)

| WiM VII Programm | Referat | Maßnahmen-Nr. | Mittelabfluss 2023 in Mio. € | Mittelabfluss in 2024 bis 2027 in Mio. € | 2028 und ff. in Mio. € |
|--|---------|---------------|------------------------------|--|------------------------|
| Darlehen + Zuschüsse geförderter Wohnungsbau (= EOF) Förderung als: a) städtische Kofinanzierung beim objektabhängigen staatlichen Darlehen und/oder b) als ergänzendes, städtisches EOF-Baudarlehen (verzinst, zinslos oder leistungsfrei) – neu – oder c) als Zuschuss städtische EOF an verbundene Unternehmen (=städtische „EOF light“ auf Zuschussbasis) Diese werden aufgrund der bisher geringen Fallzahlen nicht als eigene Fipo angesetzt, sondern bei Bedarf von | PLAN | 6200.3002 | 10 | 24 (2024) 40 (2025) 48 (2026) 64 (2027) | 630,4 |

| | | | | | |
|--|------|-----------|-------|--|-------|
| Darlehen in Zuschuss umgewandelt. | | | | | |
| Darlehen für Finanzierung von Genossenschaftsanteilen (EOF) (für Haushalte der Einkommensstufen I und II bei EOF-Vorhaben) | PLAN | 6200.7681 | 1,0 | 2,24 (2024) 2,24 (2025) 2,24 (2026) 2,24 (2027) | 6,04 |
| Darlehen + Zuschüsse für MM-Miete und Genossenschaften a) Grundförderung und Erhöhung der Grundförderung über den Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus als Darlehen und b) ergänzendes MM-Baudarlehen (Stufenmodell) Förderung als Darlehen (verzinslich, zinslos oder leistungsfrei) oder c) Zuschuss städtisches München Modell (= nur „München Modell light“ und München Modell-light/Werkswohnungen“). Da nicht absehbar ist, ob hier mit größeren Fallzahlen zu rechnen ist, wird auf eine eigene Fipo verzichtet und bei Bedarf werden die Mittel umgewandelt | PLAN | 6200.3102 | 10 | 28 (2024) 41,6 (2025) 48 (2026) 68 (2027) | 648,6 |
| Sonderwohnprojekte und -wohnformen: innovativ, nachhaltig, generationengerecht | PLAN | 6200.7690 | 1,0 | 3,2 (2024) 8 (2025) 8 (2026) 8 (2027) | 21,8 |
| Belegrechtsprogramm Prämie (investiv) | SozR | 4030.9980 | 1,802 | 3,69 (2024) 4,12 (2025) 4,12 (2026) 4,12 (2027) | 6,87 |
| Belegrechtsprogramm Mietzuschüsse (konsumtiv) | SoZR | | 0,66 | 1,32 (2024) 1,98 (2025) 2,64 (2026) 3,30 (2027) | 77,84 |

| | | | | | |
|--|----|-----------|------|--|------|
| Ankauf von Grundstücken | KR | 8800.8450 | 12,0 | 12,0 (2024) 12,0 (2025) 12,0 (2026) 12,0 (2027) | 12,0 |
| Ankauf von unbebauten Grundstücken nach SoBoN 2021 | KR | 8800.8460 | | 34,0 (2025) 38,0 (2026) 38,0 (2027) | 38,0 |

Tabelle 12: Übersicht Finanzmittel über alle Programme

Im Einzelnen werden Kalkulationen folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- Die erwarteten **staatlichen Mittel** (Bund und Land) wurden in die Planung mit rund 100 Millionen Euro pro Jahr, insgesamt mit 600 Millionen Euro, eingerechnet.
- Die kommunale Fördersumme wurde bei der EOF mit insgesamt 816,4 Mio. € kalkuliert. Darin enthalten ist auch die Förderung im ausschließlich kommunalen Programm „EOF light“ (Zuschuss – die Mittel werden bei Bedarf von Darlehen in Zuschuss umgewandelt. Der Gesamtbetrag für dieses Teilprogramm dürfte insgesamt im einstelligen Millionenbereich liegen).
Von den 816,4 Mio. € entfallen voraussichtlich 482,4 Mio. € auf die verschiedenen Varianten der städtischen Kofinanzierung und 334 Mio. € auf eine Ergänzung der staatlichen Mittel, die nicht für die Förderung von 6.000 EOF-Wohnungen ausreichen werden.
In Summe entfällt damit bei 6.000 WE (mit durchschnittlich 67 m² Wfl.) rechnerisch auf jede Wohnung eine städtische Förderung von 136.000 € und eine staatliche Förderung von 100.000 €. In Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden staatlichen Fördermitteln in der EOF und deren Bindungen, müssen gegebenenfalls auch Zuschüsse aus den kommunalen Mittel kompensiert werden. Dies erfolgt dann allerdings in Form von Darlehen.
- Für die Wohnungen im **München Modell Miete bzw. -Genossenschaften** (einschließlich der neuen Förderung im „München Modell light“ bzw. im München Modell-light/Werkswohnungen“) (Zielzahl 3.600 WE) wurde für die Finanzkalkulation eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 Quadratmetern angesetzt.
Für das München Modell-Miete und – Genossenschaften ist eine „gestufte“ Förderung vorgesehen, die in jedem Fall eine sogenannte „Grundförderung“ von max. 1.250 €/m² Wfl. als verzinsliches Darlehen vorsieht. Das bedeutet, das in der Grundförderung gegenüber WiM VI keine Erhöhung erfolgt. Somit ergibt sich eine max. Grundförderung in Höhe von 87.500 Euro je Wohnung bzw. bei 3.600 WE ein maximaler Betrag von 315 Mio. €.
Da dies in vielen Fällen für eine Wirtschaftlichkeit nicht ausreicht, wurde bereits während WiM VI eine gesondert ausgewiesene zusätzliche Förderung für die sogenannten „**unabweisbaren Mehrkosten**“, z.B. für lage-, planungs-, nutzungs- oder projektbedingte Mehrkosten in Höhe von max. 950 €/m² Wfl. eingeführt (vgl. Stadtratsbeschluss vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V11612). Diese Grundförderung wird – analog der bei der EOF neu ein-

geführten Nachhaltigkeits- und energetischen Zuschüsse – künftig durch eine Aufstockung in Form eines Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus in Höhe von max. 300 €/m² Wfl. (keine Steigerung im Programmzeitraum vorgesehen) von 1.250 €/m Wfl. auf 1.550 €/m Wfl. erhöht. Dies entspricht nicht nur den max. Zuschüssen in der EOF, sondern auch den Erfahrungen hinsichtlich der durchschnittlichen Höhe der Förderung von unabweisbaren Mehrkosten während „WiM VI“. Rechnerisch sind für diesen Bonus Mittel in Höhe von 75,6 Mio. € veranschlagt.

Falls auch dann die Wirtschaftlichkeit auf der Basis der üblichen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards noch nicht gegeben ist, wird ein ergänzendes MM-Baudarlehen ausgereicht. Dieses ist in der Höhe einzelfallabhängig. Für die Finanzkalkulation wurde mit einem Darlehen in Höhe von 1.050 €/m² Wfl. für das Jahr 2023 und einer Steigerung um je 300 €/m² Wfl. für die Folgejahre bis 2028 gerechnet. Dies ergibt einen Durchschnitt von 1.800 €/m² Wfl.. In die Finanzplanung fließen diese Mittel mit einem Bedarf von 453,6 Mio. € ein. Der kalkulierte Förderaufwand für die Programme im München Modell beträgt damit in Summe 844,2 Mio. € bzw. 234.500 € je Wohnung.

Die Förderung im neuen „München Modell light“ bzw. im München Modell-light/Werkswohnungen“ wird nur als Zuschuss in Höhe von 400 €/m² Wfl. ausgereicht, also in Summe 28.000 €/WE bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche von 70 m² je Wohnung. Nachdem nicht abschätzbar ist, in welchem Umfang es hier zu Förderungen kommt, werden die erforderlichen Mittel nicht gesondert angesetzt. Sie sind Teil der Fördermittel des München Modells und werden bei Bedarf von Darlehen in Zuschüsse umgewandelt.

- Für den **Ankauf von Belegrechten im Bestand** im Programm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ werden sowohl investive als auch konsumtive Mittel benötigt

Zum einen werden investive Mittel für die Auszahlung einer Bindungsprämie an die Eigentümer*innen benötigt, deren Höhe sich nach Bindungsdauer und Einkommensgruppe des jeweiligen belegenden Haushalts richtet. Sie beträgt zwischen 10.000 Euro und 65.000 Euro je Wohnung. Aufbauend auf den Erfahrungen der Jahre 2019 bis 2022 kann von einer durchschnittlichen Prämienhöhe von 41.200 Euro ausgegangen werden. Zur Erfüllung der Zielzahlen werden daher durchschnittlich jährliche investive Mittel in Höhe von etwa 4 Millionen Euro und damit ein investiver Gesamtmittelbedarf von etwa 25 Millionen Euro veranschlagt. Diese durchschnittlichen Jahresraten werden entsprechend der tatsächlich zu erwartenden Zahlungswirksamkeit der Bindungen angepasst und eine realistische Steigerung der Zielzahlen berücksichtigt. Der notwendige Gesamtfinanzbedarf zur Erfüllung der Zielzahlen bleibt davon unberührt.

Für die Auszahlung eines **einkommensabhängiger Mietzuschusses** an die mietenden Haushalte sind ebenfalls **konsumtive Mittel** vorzusehen. Abhängig von der Bindungsdauer kann der Mietzuschuss bis zu 25 Jahre nach Ende

des Programmzeitraums Bestand haben. Dabei orientiert sich die Miethöhe an der einkommensorientierten Förderung, die Miethöhe ist wie unter Kapitel 5.2 dargestellt mit 16 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt. Es werden daher konsumtive Mittel in Höhe von bis zu 4 Millionen Euro pro Jahr bzw. 14 Millionen für den Programmzeitraum benötigt. Unter Annahme der Ausweitung des Programms im langjährigen Bereich mit Bindungen von bis zu 25 Jahren ist nach Ende der Programmlaufzeit von einem Nachlauf in der Ausschüttung konsumtiver Mittel in Höhe von etwa 74 Millionen Euro bis 2052 auszugehen.

Die konsumtiven Mittel für den Mietzuschuss im Belegrechtsprogramm werden nach Jahren wie folgt veranschlagt.

| Jahr | Mittelbedarf (konsumtiv) |
|----------------------------------|---|
| | Mietzuschuss Belegrechtsprogramm |
| 2023 | 660.600 € |
| 2024 | 1.321.200 € |
| 2025 | 1.981.800 € |
| 2026 | 2.642.400 € |
| 2027 | 3.303.000 € |
| 2028 | 3.963.600 € |
| Laufzeit WiM VII | 13.872.600 € |
| Nachlauf WiM VII (vgl. Anlage 8) | 73.877.400 € |
| Summe Gesamt | 87.750.000 € |

- Der Ansatz für die **Übernahme von Genossenschaftsanteilen** für insgesamt ca. 320 Haushalte in der EOF bis zur Einkommensstufe I und (neu in WiM VII) für die Einkommensstufe II in Höhe von (unverändert) max. 750 €/m² Wfl. als unverzinsliche Darlehen kalkuliert (Basis Erfahrungswerte WiM VI). Dafür werden Mittel in Höhe von 2,67 Millionen Euro pro Jahr beziehungsweise rund 16 Millionen im Programmzeitraum 2023 – 2028 benötigt. Dies bedeutet eine Erhöhung des Mittelbedarfs gegenüber WiM VI. Diese Vorgehensweise sichert die Münchner Mischung auch in den genossenschaftlichen Beständen.
- Die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele erfordert die Verfügbarkeit von Flächen, die nach Möglichkeit im Eigentum der Landeshauptstadt München sind. So wird eine bestmögliche Nutzung der Flächen für den gebundenen Wohnraum ermöglicht. Deshalb sind Mittel in Höhe von 12 Millionen Euro pro Jahr bzw. 72 Millionen Euro im Programmzeitraum für den Ankauf von Flächen durch das Kommunalreferat erforderlich.
- Neu aufgenommen wurde ein Ansatz in Höhe von 148 Mio. € für den Ankauf von sozial gebundenen Grundstücken nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN 2021.

Dazu kommen noch Grundstücksmindererlöse, das heißt die Landeshauptstadt verzichtet beim Grundstücksverkauf auf Einnahmen, damit dort günstige Wohnungen entstehen. In der Summe sind das zusätzlich viele hundert Millionen Euro. In den ersten 5 Jahren des Programmzeitraums von WiM VI (2017 mit 2021) betrug die Summe der Grundstückswertverzichte annähernd eine Milliarde Euro (986,90 Mio. €). Angesichts der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wird auch der Wertverzicht bei den städtischen Grundstücksverkäufen weit höher ausfallen als in den Vorjahren. Hier setzt sich die Entwicklung seit WiM V fort.

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 WiM VII hinzugerechnet.

9.3. Finanzbedarf konsumtiv

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

| | dauerhaft | einmalig |
|--|-----------------------|----------------------|
| Summe zahlungswirksame Kosten | 916.230,-- ab 2023 | 20.000,-- in 2023 |
| davon: | | |
| Personalauszahlungen (Zeile 9)* | 908.230,-- ab 2023 | ,-- in 2023 |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) | ,-- | ,-- |
| Transferauszahlungen (Zeile 12) | ,-- | ,-- |
| Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) | 8.000,-- ab 2023 | 20.000,-- in 2023 |
| Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14) | ,-- | ,-- |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente | 10 | |

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit für das Sozialreferat

| | dauerhaft | einmalig |
|---|-----------------------|---|
| Summe zahlungswirksame Kosten | 234.790,-- ab 2023 | 87.752.000 €,- gesamt in 2023-2052 |
| davon: | | |
| Personalauszahlungen (Zeile 9)* Konzeptionelle Weiterentwicklung und Umsetzung des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ – Ent- fristung der Stelle aus WIM VI 0,5 VZÄ, E13, 4.QE, sonst. D 45.190,-- Einwertung von Wohnungen im Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ - Entfristung der Stelle aus WIM VI Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E12 , 4. QE TD 97.220,-- Konzeptionelle Entwicklung und Umsetzung neuer Bestandsprogramme Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, E13, 4. QE sonst.D 90.380,-- | 232.790,-- ab 2023 | |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) | 2.000,-- | 2.000,-- in 2023 |
| Transferauszahlungen (Zeile 12): Mietzuschuss | ,-- | 13.872.600,-- davon: 660.600,-- in 2023 1.321.200,-- in 2024 1.981.800,-- in 2025 2.642.400,-- in 2026 3.303.000,-- in 2027 3.963.600,-- in 2028 Folgekosten von 2029 bis vsl. 2052: 73.877.400,-- , vgl. Anlage 8 |
| Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) | | |

| | dauerhaft | einmalig |
|--|-----------|----------------|
| Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14) | ,-- | ,-- in 201X |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente | 2,5 | |

*Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

JMB gemäß Stand 1.4.22; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages. Für das Jahr 2023 werden die Personalkosten ab 1.1.2023 kalkuliert. Die Besetzung neu einzurichtender Stellen erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt; der tatsächliche Mittelabfluss wird sich daher unter dem kalkulatorischen Betrag bewegen.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

9.4. Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026

Beschreibung des IST-Zustandes

Für das neue Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028 sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 noch keine Kosten enthalten.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 ist wie folgt zu ergänzen:

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2021 | Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000) | | | | | | nachrichtlich | |
|--|--------------|------------------|---|------|--------|--------|--------|--------|---------------|-----------------|
| | | | Summe 2022-2026 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Finanz. 2028 ff |
| Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) | | | | | | | | | | |
| Maßnahme 6200.3002, Darlehen + Zuschüsse geförderter Wohnungsbau (= EOF) | | | | | | | | | | |
| (925) | 440.800 | 0 | 65.400 | 0 | 5.400 | 12.800 | 21.600 | 25.600 | 34.400 | 341.000 |
| (928) | 294.600 | 0 | 44.400 | 0 | 3.600 | 8.800 | 14.400 | 17.600 | 23.200 | 227.000 |
| (985) | 49.600 | 0 | 7.800 | 0 | 600 | 1.600 | 2.400 | 3.200 | 4.000 | 37.800 |
| (988) | 31.400 | 0 | 4.400 | 0 | 400 | 800 | 1.600 | 1.600 | 2.400 | 24.600 |
| Summe | 816.400 | 0 | 122.000 | 0 | 10.000 | 24.000 | 40.000 | 48.000 | 64.000 | 630.400 |
| Maßnahme 6200.3102, Darlehen + Zuschüsse für MM-Miete und Genossenschaften (= EOF) | | | | | | | | | | |
| (925) | 456.600 | 0 | 68.600 | 0 | 5.400 | 15.200 | 22.400 | 25.600 | 36.800 | 351.200 |
| (928) | 304.600 | 0 | 46.800 | 0 | 3.600 | 10.400 | 15.200 | 17.600 | 24.800 | 233.000 |
| (985) | 50.600 | 0 | 7.800 | 0 | 600 | 1.600 | 2.400 | 3.200 | 4.000 | 38.800 |
| (988) | 32.400 | 0 | 4.400 | 0 | 400 | 800 | 1.600 | 1.600 | 2.400 | 25.600 |
| Summe | 844.200 | 0 | 127.600 | 0 | 10.000 | 28.000 | 41.600 | 48.000 | 68.000 | 648.600 |
| Maßnahme 6200.7681, Darlehen für Finanzierung von Genossenschaftsanteilen (EOF) | | | | | | | | | | |
| (928) | 16.000 | 0 | 7.720 | 0 | 1.000 | 2.240 | 2.240 | 2.240 | 2.24 | 6.040 |

| | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------|----------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Summe | 16.000 | 0 | 7.720 | 0 | 1.000 | 2.240 | 2.240 | 2.240 | 2.240 | 6.040 |
| Maßnahme 6200.7690, Sonderwohnprojekte und -wohnformen: innovativ, nachhaltig, generationengerecht | | | | | | | | | | |
| (925) | 30.000 | 0 | 12.120 | 0 | 600 | 1.920 | 4.800 | 4.800 | 4.800 | 13.080 |
| (928) | 20.000 | 0 | 8.080 | 0 | 400 | 1.280 | 3.200 | 3.200 | 3.200 | 8.720 |
| Summe | 50.000 | 0 | 20.200 | 0 | 1.000 | 3.200 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 21.800 |
| Summe PLAN | 1.726.600 | 0 | 277.520 | 0 | 22.000 | 57.440 | 91.840 | 106.240 | 142.240 | 1.306.840 |
| Sozialreferat (SOZ) | | | | | | | | | | |
| Maßnahme 4030.9980 „Münchener Wohnungsbau, Belegrechtsankauf „Teilnahmeprämie“ Bestandsbauten WIM VII“ | | | | | | | | | | |
| (934) | 24.720 | 0 | 13.733 | 0 | 1.802 | 3.691 | 4.120 | 4.120 | 4.120 | 6.867 |
| Summe SOZ | 24.720 | 0 | 13.733 | 0 | 1.802 | 3.691 | 4.120 | 4.120 | 4.120 | 6.867 |
| Kommunalreferat (KR) | | | | | | | | | | |
| Maßnahme 8800.8450 WIM VII Ankauf von Grundstücken | | | | | | | | | | |
| 932 | 72.000 | 0 | 48.000 | 0 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| Summe: | 72.000 | 0 | 48.000 | 0 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| Maßnahme 8800.8460 WIM VII Ankauf von Grundstücken SOBON | | | | | | | | | | |
| 932 | 148.000 | 0 | 72.000 | 0 | 0 | 0 | 34.000 | 38.000 | 38.000 | 38.000 |
| Summe: | 148.000 | 0 | 72.000 | 0 | 0 | 0 | 34.000 | 38.000 | 38.000 | 38.000 |
| Summe KR | 220.000 | 0 | 120.000 | 0 | 12.000 | 12.000 | 46.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| Summe gesamt | 1.971.320 | 0 | 411.253 | 0 | 35.802 | 73.131 | 141.960 | 160.360 | 196.360 | 1.363.707 |
| St. A. | 1.971.320 | 0 | 411.253 | 0 | 35.802 | 73.131 | 141.960 | 160.360 | 196.360 | 1.363.707 |

Abkürzungen

(932) = Grunderwerb

(940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08

(950) = Baukosten Tiefbauten

(960) = Baukosten Technische Anlagen

(935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

(930) = Erwerb von Beteiligungen, Aufstockung Eigenkapital

(98x) = Investitionsfördermaßnahmen

(92x) = Sonstige Investitionen

Z (36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

9.5. Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

9.5.1. Referat für Stadtplanung und Bauordnung

| | befristet |
|--|---|
| Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas) | 1.726.600.000,-- von 2023 bis 2028 ff. |
| davon: | |
| Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20) | ,-- |
| Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) | ,-- |
| Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22) | ,-- |
| Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23) | ,-- |
| Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24) Zuschüsse für die Bereiche: geförderter Wohnungsbau (= EOF), München Modell-Miete und Genossenschaften (= EOF) | 164.000.000,-- von 2023 bis 2028 ff. in 2023: 2,0 Mio € in 2024: 4,8 Mio € in 2025: 8,0 Mio € in 2026: 9,6 Mio € in 2027: 12,8 Mio € in 2028 ff: 126,8 Mio € |
| Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25) Darlehen für die Bereiche: geförderter Wohnungsbau (= EOF), München Modell-Miete und Genossenschaften (= EOF), Finanzierung von Genossenschaftsanteilen (EOF) und Sonderwohnprojekte und -wohnformen | 1.562.600.000,-- von 2023 bis 2028 ff. in 2023: 20,0 Mio. € in 2024: 52,64 Mio. € in 2025: 83,84 Mio. € in 2026: 96,64 Mio. € in 2027: 129,44 Mio. € in 2028 ff: 1.180,04 Mio. € |

9.5.2. Sozialreferat

| | befristet |
|--|--|
| Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs- schemas) | 24.720.000,-- von 2023 bis 2028 ff. |
| davon: | |
| Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20) | ,-- p.a. von 2023 bis 2028 ff. |
| Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) | ,-- von 2023 bis 2028 ff. |
| Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen | 1.802.500,-- in 2023 |

| | |
|---|--|
| | befristet |
| (Zeile 22) | 3.690.833,-- in 2024 4.120.000,-- in 2025 4.120.000,-- in 2026 4.120.000,-- in 2027 6.866.667,-- in 2028f |
| Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23) | ,-- von 2023 bis 2028 ff. |
| Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24) | ,-- von 2023 bis 2028 ff. |
| Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25) | ,-- von 2023 bis 2028 ff. |

9.5.3. Kommunalreferat

| | |
|--|--|
| | befristet |
| Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas) | 220.000.000,-- von 2023 bis 2028 |
| davon: | |
| Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20) | 12.000.000,00 in 2023 12.000.000,00 in 2024 46.000.000,00 in 2025 50.000.000,00 in 2026 50.000.000,00 in 2027 50.000.000,00 in 2028 |
| Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) | ,-- von 201X bis 20YY |
| Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22) | ,-- von 201X bis 20YY |
| Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23) | ,-- von 201X bis 20YY |
| Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24) | ,-- von 201X bis 20YY |
| Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25) | ,-- von 201X bis 20YY |

9.6. Begründung der Personalzuschaltungen

Wie bei den Begründungen des Personalbedarfs der einzelnen Referate bereits ausgeführt, liegt der Nutzen der Personalzuschaltungen darin, dass erst damit die personellen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die Mengenziele und die Qualitätsziele (Inklusion, Klimaneutralität, Versorgung von besonderen Zielgruppen) zu erreichen.

9.7. Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeiten

Mit den Investitionen wird die Grundlage für den Bau oder die Belegungsbindung von

zirka 11.000 geförderten und bezahlbaren (preisgedämpften/ konzeptionellen) Wohneinheiten (gebundener Wohnungsbau) für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen und aus unterschiedlichen Zielgruppen während des 5-jährigen Programmzeitraums geschaffen. Die Maßnahme ist hinsichtlich der geförderten Wohnungen und im genannten Umfang auch zwingend erforderlich, da sie gesetzlich vorgeschrieben ist. Aus einem Großteil der vorgeschlagenen Programme erfolgen zudem über den gesamten Zeitraum der Bindungen Rückflüsse aus Darlehen und Erbbauzinsen.

9.8. Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2023 vom 27.07.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-265/ V 06456); siehe lfd. Nrn. 8 und 13 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, lfd. Nr. 70 der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats und lfd. Nr. KOMZ-16 der Liste der geplanten Beschlüsse des Kommunalreferates (Zentrale Ansätze).

Die beantragte Ausweitung zur lfd. Nr. 57 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats weicht von der Anmeldung zum Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2023 ab, da Anpassungen an den geplanten Programmen vorgenommen wurden. In dieser Vorlage werden seitens des Sozialreferats die Personalbedarf und investiven Mittel, wie angemeldet, geltend gemacht. Die konsumtiven Mittelbedarfe beziehen sich nur noch auf die Fortführung und Weiterentwicklung des Belegrechtsprogramms. Sie belaufen sich gemäß den vorstehenden Ausführungen auf 13,87 Mio. € für die Programmlaufzeit Wohnen in München VII sowie 73,88 Mio. € im Nachlauf.

Der Stellenplan ist Teil des Haushaltsplans. Die Stellenschaffung kann erst nach Genehmigung der Haushaltssatzung beginnen.

Das Personal und Organisationsreferat und die Stadtkämmerei haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Anregung der Stadtkämmerei werden in der weiteren Bearbeitung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms aufgegriffen.

Der Frauengleichstellungsstelle sowie den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG, GEWOFAG und MGS sind Abdrücke der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin und den Korreferenten der antragstellenden Referate, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, Herrn Stadtrat Bernd Schreyer, Frau Stadträtin Anna Hanusch, Herrn Stadtrat Dr. Florian Roth und Herrn Stadtrat Sebastian Schall sowie den zuständigen Verwaltungsbeirätinnen und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Frau Stadträtin Heike Kainz, Herrn Stadtrat Dirk Höpner und Herr Prof. Dr. Jörg Hoffmann (Beteiligungsmanagement), Frau Stadträtin Nimet Gökmenoglu, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, Frau Stadträtin Anne Hübner und Frau Stadträtin Mona Fuchs ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentinnen

Aufgrund des Umfangs erfolgte eine Gliederung der Antragsziffern und eine Voranstellung von Überschriften.

Wir beantragen Folgendes:

WiM VII: Nachhaltig, zielgruppengerecht und zukunftsfähig

*(vgl. Vortrag der Referent*innen insgesamt sowie insbesondere S. 2 – 16)*

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zu den aktuellen Herausforderungen und Zielen der Münchner Wohnungsbaupolitik zur Kenntnis und strebt die Umsetzung und Weiterentwicklung der enthaltenen Maßnahmen für nachhaltiges, zielgruppengerechtes und zukunftsfähiges Wohnen im vorgesehenen Sechsjahreszeitraum 2023 bis 2028 an.
2. **Zielgruppen:** Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben neben dem generellen Fokus auf einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Weiterhin stehen spezielle Zielgruppen beziehungsweise Wohnformen (zum Beispiel für „Junges Wohnen“, Werkwohnungen für Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge) im Fokus der Wohnungsbauoffensive. Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung (EOF) sollen zur Versorgung dieser Zielgruppen die kommunalen Förderprogramme (München Modell) und der kommunale konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) sowie der preisgedämpfte Mietwohnungsbau aus der SoBoN (PMB) flexibel eingesetzt werden.

Zielzahlen und Baurechtspotenziale: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

*(vgl. Vortrag der Referent*innen: S. 12 – 17, 17 – 19 und 31 – 35)*

3. **Zielzahl Baurechtsschaffung:** Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Programmzeitraum 2023-2028 neues Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für rund 27.000 Wohneinheiten, das heißt für rund 4.500 Wohneinheiten im jährlichen Mittel, zu schaffen. Ausgehend von der Annahme, dass im Programmzeitraum weitere 24.000 Wohneinheiten (4.000 Wohneinheiten im jährlichen Mittel) durch die Realisierung von bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB umgesetzt werden, liegen damit die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau bzw. Fertigstellungen im Umfang von 51.000 Wohnungen (8.500 Wohnungen jährlich im mehrjährigen Mittel) vor. Davon sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 1.250 Wohneinheiten im mehrjährigen Mittel errichten.
4. Die Festlegungen zu den Baurechtsschaffungen (siehe Beschlussziffer 3) und zu den (Förder)-Quoten auf städtischen Grundstücken und auf privaten Flächen (SoBoN, 40 %-Beschluss, 40 %-Beschluss in Sanierungsgebieten) dienen als Grundlage für die **Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau im Neubau** und für die **Ermittlung des Finanzbedarfs** für

die Förderprogramme im Stadtratsbeschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VII“. Zusammen mit den angestrebten Zielzahlen von jährlich 100 Wohnungen im Belegrechtsprogramm (Bestand) ergibt sich damit zu Beginn des Programmzeitraums von Wohnen in München VII eine Zielzahl von insgesamt **2.000** geförderten und preisgedämpften **Wohnungen jährlich** im mehrjährigen Mittel.

Auch die Zuordnung einer Bindung/Förderung als zu den Zielzahlen gehörend und die Verteilung der Wohnungen auf die unterschiedlichen (Förder-)programme ergibt sich im wesentlichen aus den (Förder-)Quoten für die Wohnbauarten auf städtischen und auf privaten Grundstücken (einschließlich Sonderregelungen z.B. für den Wohnungsbau für Staatsbedienstete oder Förderungen aus der zweiten Säule im „Wohnungspakt Bayern“) und variiert in den einzelnen Jahren je nach Umsetzung der Vorhaben. Der Planung des Finanzbedarfs von „Wohnen in München VII“ liegt eine im jährlichen Schnitt angestrebte Förderung von bis zu 1.000 EOF-Wohnungen (einschließlich besonderer Wohnformen), 600 München Modell-Wohnungen und 100 Wohnungen aus dem Belegrechtsprogramm sowie die Bindung (ohne Fördermittel) von 300 Wohnungen im KMB und PMB zu Grunde.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, aufgrund der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weitere zusätzliche Handlungs- und Finanzierungsalternativen zu eruiieren, um zukünftig noch höhere Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau verwirklichen zu können.
6. Zur Flächenvorsorge für den Wohnungsbau und um den mittelfristig steigenden Wohnungsbedarf zu decken, sind die **Strategien und Instrumente der Langfristigen Siedlungsentwicklung** „Verdichten“, „Umstrukturieren“ und „Erweitern“ weiter zu entwickeln und konsequent in der Bauleitplanung und in der Genehmigungspraxis umzusetzen.
7. 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.

Umsetzung – WIM VII als Prozess, Akteursmanagement und Kooperation (vgl. Vortrag der Referent*innen: S. 20 – 30)

8. Das Handlungsprogramm Wohnen in München versteht sich als kontinuierlicher **Prozess mit jährlicher Evaluierung** und **einer zügigen, flexiblen und bedarfsgerechter Anpassung**. Gerade unter den sich schnell verändernden und ungewissen Rahmenbedingungen, unter denen der Beginn von „Wohnen in München VII“ steht, ist es wichtig, den Bedarf, die Entwicklung und Steigerung der Zielzahlen und die Wirksamkeit der angepassten Finanzierung der Förderprogramme im Blick zu behalten, um das Ziel zu erreichen, bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Haushalte zu schaffen und möglichst lange zu sichern.
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt deshalb weiter beauftragt, dem Stadtrat jährlich einen Erfahrungsbericht über die Zieleerreichung von Wohnen in München im jeweils abgelaufenen Programmjahr vorzulegen und notwendige Anpassungen im Erfahrungsbericht oder unterjährig in gesonderten

Beschlussvorlagen zu initiieren.

9. Die im Vortrag benannten **Akteur*innen** (dazu zählen insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats sowie weitere Wohnungsbauunternehmen und -bestandshalter) sind wichtige Partner*innen der Landeshauptstadt München bei der Schaffung bezahlbaren Wohnens. Die bestehenden **Dialogformen und Kooperationen** auch innerhalb der Region München sind weiterzuentwickeln.
10. Die Verwaltung bleibt beauftragt die **integrierte Quartiersentwicklung in Neubau und Bestand als Querschnittsaufgabe** voranzutreiben und umzusetzen.
11. Das Sozialreferat wird beauftragt, unter Einbeziehung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen, ob die Einrichtung eines **kommunalen Zertifizierungsmodells nach sozial und ökologischen Kriterien** für die Wohnungsbestände privater Bestandshalter*innen durch die Landeshauptstadt München umzusetzen ist.

Handlungsfeld zielgruppengerechtes Wohnen

*(vgl. Vortrag der Referent*innen: S. 31 – 35)*

12. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen wie kurz- und mittelfristige Angebote zur Verbesserung der Wohnraumversorgung für die Zielgruppe Familien geschaffen werden können.
13. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat eine Beschlussvorlage zum weiteren Vorgehen zum Thema Werkwohnungen einschließlich von Sonderregelungen z.B. für Staats- und Bundesbedienstete sowie für Beschäftigte im Bereich der Daseinsvorsorge im Rahmen der SoBoN und in den Fällen des 40 %-Beschlusses vorzulegen.

Handlungsfeld Neubau und Bodenpolitik

*(vgl. Vortrag der Referent*innen: S. 36 – 68)*

14. Die Landeshauptstadt München setzt sich weiterhin im Rahmen der Gremien des Deutschen und Bayerischen Städtetags sowie sonstigen Interessen-Vertretungen dafür ein, dass die Ziele der Baulandkommission im Sinne einer **sozialgerechten Wohnungspolitik** weiter umgesetzt werden. Hierzu zählen beispielsweise die Nutzbarmachung leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit durch die Kommunen im Sinne des Art. 161 der Bayrischen Verfassung oder die Möglichkeit eine dauerhafte Bindung für den geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau im BauGB zu verankern.
15. Die Landeshauptstadt München wird auch weiterhin ihre Grundstücke grundsätzlich nur im **Erbbaurecht** vergeben, um die Verfügbarkeit über die Grundstücke auch zum Nutzen zukünftiger Generationen sicherzustellen. Grundstücksverkäufe sind nur im Rahmen von Grundstückstauschgeschäften möglich, die eine bessere Bewirtschaftung der Flächen ermöglichen. Die Vergaben von städtischen Grundstücken an Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäusersyndikats, sowie an KMB-Bauträger*innen erfolgen **mit Konzeptausschreibungen im**

Erbbaurecht; an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden die Flächen per In-House-Vergabe vergeben und in deren Eigentum übertragen.

16. Die **Vergabe von städtischen Flächen** erfolgt weiterhin grundsätzlich zu 60 Prozent im geförderten Mietwohnungsbau (davon grundsätzlich je zur Hälfte in der EOF und im München Modell) und zu 40 Prozent im konzeptionellen, preisgedämpften Mietwohnungsbau (Konzeptioneller Mietwohnungsbau – KMB). Abweichungen von dieser Aufteilung (z.B. bei der Vergabe kleinerer Flächen) sind im Einzelfall zulässig.
17. An **Wohnungsbaugenossenschaften** und **genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats** sollen weiterhin 20 bis 40 Prozent der in den großen städtischen Siedlungsflächen zur Vergabe vorgesehenen Wohnbauflächen im Rahmen gesonderter Ausschreibungen nur für diesen Bewerber*innenkreis vergeben werden.
18. Die **Bindungsdauer** bei der **Vergabe von städtischen Grundstücken** beträgt für Flächen in der staatlichen **Einkommensorientierten Förderung-EOF 40 Jahre** ab Bezugsfertigkeit sämtlicher in einem Vorhaben geförderter Wohneinheiten (derzeit die höchstmögliche Bindungsdauer gemäß Nr. 21.1 WFB 2022).
Im **München Modell** und im **Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB** erfolgt die Bindung für die **Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts (derzeit 80 Jahre)**. Die vorgenannten Bindungsdauern gelten auch für die Übertragung städtischer Wohnbauflächen an städtische Wohnungsbaugesellschaften.
19. Die festen **Grundstückswertansätze** in den Programmen des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus **auf städtischen Grundstücken** und auf **privaten Grundstücken** mit Bindungen aus der SoBoN bzw. aus dem 40 %-Beschluss (für die privaten Grundstücke wurde über die Bindungsdauer bereits im Stadtratsbeschluss zur SoBoN-Novelle 2021 vom 28.07.2021 beschlossen) betragen (jeweils erschließungsbeitragsfrei):
 - **Einkommensorientierte Förderung-EOF** und **EOF-light**:
375 € je Quadratmeter Geschossfläche
 - **München Modell-Miete** und **-Genossenschaften, MM-light, MM-light/-Werkwohnungsbau**:
675 € je Quadratmeter Geschossfläche
 - **Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)**:
1.050 € je Quadratmeter Geschossfläche.

Hinsichtlich der Grundstückswertansätze für den geförderten Wohnungsbau (EOF, München Modell) auf städtischen Grundstücken erfolgt damit eine Anpassung an die bereits auf privaten Grundstücken für diese Fördermodelle geltenden Grundstückswertansätze. Der Prüfungsauftrag hinsichtlich der Anpassung der städtischen Grundstückswertansätze aus dem Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 ist damit erledigt.
20. Die derzeit gültigen
 - **Erstvermietungsflächen** in der Einkommensorientierten Förderung (10,00 € je Quadratmeter Wohnfläche), im München Modell (11,50 € je Quadratmeter Wohnfläche) und im Preisgedämpften Mietwohnungsbau **PMB** (14,50 € je Quadratmeter Wohnfläche) sowie die
 - **Einkommengrenzen** im München Modell (Einkommensstufe III gemäß Nr. 25.3 WFB 2022 + 25%), im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (Einkommensstufe III + 50% (eine von mehreren Zielgruppen)) sowie im

Preisgedämpften Mietwohnungsbau (**PMB** mindestens 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens muss für die Netto-Miete inkl. Tiefgarage verwendet werden)

werden für das Programmjahr 2023 bestätigt und im Laufe der Programmlaufzeit von Wohnen in München VII fortgeschrieben.

21. Die maximal höchst zulässige **Erstvermietungsmiete im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)** wird von 13,50 € je Quadratmeter Wohnfläche auf 14.50 € je Quadratmeter Wohnfläche angehoben.
22. Eine Evaluierung der Erstvermietungsmieten und der Einkommensgrenzen (ggf. mit Anpassungsvorschlägen) erfolgt spätestens im Erfahrungsbericht für das Jahr 2024, der im 1. Quartal 2025 dem Stadtrat vorgelegt wird.
23. Für die **Mietanpassungsregularien** für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (EOF, MM, KMB, und für den PMB über die Beschlussfassung zur SoBoN 2021) gelten weiterhin die Regelungen aus der Antragsziffer 23 des Stadtratsbeschlusses zu Wohnen in München VI vom 15.11.2016.
 - 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 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 und PMB 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 / Erbbaurechtsnehmer werden in den Kaufverträgen / Erbbaurechtsverträgen verpflichtet, in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen aufzunehmen.

Für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau **auf städtischen Flächen** werden diese Regelungen um folgende **zusätzliche Kappung** ergänzt:

- Bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindexes (bzw. im Vertragskontext: „Bei einer Mieterhöhung nach Abs. 1 darf...“) für Deutschland (VPI) darf sich die Miete zum Schutz der Mieter*innen jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Abs. 3 BGB gültigen Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zudem beauftragt, eine Aus-

dehnung dieser ergänzenden Kappungsgrenzen auch auf privaten Flächen anzustreben. Hier gilt die Mietanpassungsregelung aus Wohnen in München VI, die mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021 (SoBoN 2021) einheitlich für die (Förder-)Quote eingeführt wurde.

24. Die bisherige städtische Kofinanzierung im staatlichen Förderprogramm der **Einkommensorientierten Förderung** (vgl. WFB 2022, Abschnitt 2) wird ab dem Programmjahr 2023 ausschließlich in Form von verzinslichen, unverzinslichen oder leistungsfreien Darlehen ausgereicht. Dies gilt beim objektabhängigen Darlehen aber auch im Falle der Übernahme der Förderung, die der Freistaat Bayern als Zuschüsse ausreicht.
25. Um die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierbarkeit von EOF-Bauvorhaben in München abzusichern, erweitert die Landeshauptstadt München ihre Förderung in der EOF um ein **ergänzendes städtisches EOF-Baudarlehen**. Die Höhe des Darlehens (2023: max. 935,-- € je Quadratmeter Wohnfläche) steigt jedes Jahr um 10 % und liegt damit im Durchschnitt des 6-jährigen Programmzeitraums bei 1.200,-- € je Quadratmeter Wohnfläche. Zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit erfolgt die Förderung in einem **4-stufigen Modell**. Ein Vorhaben steigt solange in den 4-Stufen, bis die Wirtschaftlichkeit, für die einheitliche Voraussetzungen gelten (z.B. hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und -verzinsung), erreicht ist. Für jede Stufe ist ein Darlehen vorgesehen. Dieses wird je nach Stufe verzinslich, zinslos oder leistungsfrei (was nach Ablauf der Bindungsdauer einem Zuschuss gleichkommt) ausgereicht. In der letzten Stufe kann die Förderung auch von der Höhe her über die für das jeweilige Jahr geltende Förderhöchstgrenze hinaus gehen.
Die Förderkomponenten, die Förderhöhen und die Konditionen der einzelnen Förderkomponenten für die städtische Kofinanzierung in der EOF sind aus der Anlage 4 ersichtlich. Diese ist Teil des Beschlusses.
26. Durch diese **Fehlbetragsfinanzierung** wird die bisherige **Förderung von unabweisbaren Mehrkosten** (siehe Antragsziffer 28 des Beschlusses zu „Wohnen in München VI“ **kompensiert und deshalb beendet**.
27. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, sich beim Freistaat Bayern für eine über die Änderungen in den Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (WFB 2022) hinausgehende weitere Verbesserung der EOF-Förderung durch den Freistaat Bayern einzusetzen.
28. Die **Förderung von Genossenschaftsanteilen bei EOF-Vorhaben** für Haushalte der Einkommensstufe I (siehe Nummer 25.3 WFB 2022) wird **auf** Haushalte der **Einkommensstufe II erweitert**. Die Förderung beträgt einheitlich für die Einkommensstufen I und II maximal 750,-- € je Quadratmeter Wohnfläche und wird für die Dauer der Bindung der Wohnfläche als unverzinsliches und tilgungsfreies Darlehen ausgereicht.
29. Die Förderung im **städtischen Förderprogramm EOF light** (EOF nur mit städtischem Baukostenzuschuss – siehe Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11612) wird folgendermaßen neu gefasst: Der städtische Baukostenzuschuss wird auf 800,-- € je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre. Es gelten die aktuellen zumutbaren Erstvermietungsrenten der staatlichen Einkommensorientierten Förderung. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht erforderlich; es genügt die verbindliche Erklärung, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme

gegeben ist. Die Auszahlung erfolgt in einer Rate nach ordnungsgemäßer Belegung der Wohnungen und nach Eintragung des Wohnungsbelegungsrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt München. Für „**Altfälle**“ mit 25-jähriger Bindungsdauer gelten auch ab 2023 noch die bisherigen Fördermodalitäten.

30. Die Förderung im **städtischen Förderprogramm München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften** wird folgendermaßen neu gefasst:
- Für alle Vorhaben im München Modell mit mindestens 40-jähriger Bindung wird eine **Grundförderung** in Form eines Baudarlehens in Höhe von bis zu 1.250,-- € je Quadratmeter Wohnfläche ausgereicht (Konditionen: 0,5 Prozent Zins pro Jahr, 1 Prozent Tilgung pro Jahr). Falls es zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit erforderlich ist, kann der Darlehenszins auf 0 Prozent pro Jahr ermäßigt werden.
 - Diese Grundförderung wird um max. 300,-- € je Quadratmeter Wohnfläche auf max. 1.550,-- € je Quadratmeter Wohnfläche erhöht, wenn ein Vorhaben die Voraussetzungen erfüllt, wie sie in der EOF für die Gewährung des Förderbausteins Nachhaltigkeit (Nr. 22.2 i.V.m. Nr. 29 WFB analog) und des Förderbausteins Energieeffizienz (Nr. 22.3 i.V.m. Nr. 30 WFB 2022 analog gilt (**Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus**).
 - Für Altfälle mit einer Bindungsdauer von 30 Jahre beträgt die Grundförderung max. 900,-- € je Quadratmeter Wohnfläche
 - Um die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierbarkeit von München Modell-Bauvorhaben in München abzusichern, erweitert die Landeshauptstadt München ihre Förderung um ein **ergänzendes städtisches München Modell-Baudarlehen**. Die Höhe des Darlehens (2023: max. 1.050,-- € je Quadratmeter Wohnfläche) steigt jedes Jahr um 300,-- € je Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit im Durchschnitt des 6-jährigen Programmzeitraums bei 1.800,-- € je Quadratmeter Wohnfläche.
 - Zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit erfolgt die Förderung in einem **4-stufigen Modell**. Ein Vorhaben steigt solange in den 4 Stufen, bis die Wirtschaftlichkeit, für die einheitliche Voraussetzungen (z.B. hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und -verzinsung) gelten, erreicht ist. Für jede Stufe ist ein Darlehen vorgesehen. Dieses wird je nach Stufe verzinslich, zinslos oder leistungsfrei (was nach Ablauf der Bindungsdauer einem Zuschuss gleichkommt) ausgereicht.
 - Die Fehlbetragsförderung aus dem 4-Stufenmodell und der neue Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus in der Grundförderung fangen auch die bisherige eigene Förderkomponente der unabweisbaren Mehrkosten für das München Modell mit auf. Die **Förderung der unabweisbaren Mehrkosten für das München Modell** (siehe Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2018, Sitzungsvorlagen Nr.14-20 / V 11612) **wird deshalb beendet**.
 - In der letzten, 4. Stufe kann die Förderung von der Höhe her über die für das jeweilige Jahr geltende Förderhöchstgrenze hinaus gehen. Die Förderkomponenten, die Förderhöhen und die Konditionen der einzelnen Förderkomponenten für die Förderung im München Modell sind aus der Anlage 5 ersichtlich. Diese ist Teil des Beschlusses.
31. Analog zum bestehenden städtischen Förderprogramm EOF-light wird auch für das München Modell eine Programmvariante **München Modell-light** für Vorhaben mit einem maximalen Anteil der Förderquote im München Modell von ca. 2.500 Quadratmeter Geschossfläche (ca. 28 Wohneinheiten) eingeführt: Der städtische Baukostenzuschuss wird auf 400,-- € je Quadratmeter Wohnfläche

festgesetzt. Die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre. Die Fördergrundsätze aus dem München Modell gelten entsprechend. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht erforderlich; es genügt die verbindliche Erklärung, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme gegeben ist. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in einem Betrag nach ordnungsgemäßer Belegung der Wohnungen und nach Eintragung des Wohnungsbelegungsrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt München.

32. Als Anreiz für den Bau von Werkswohnungen für Beschäftigte mit mittleren Einkommen wird für das München Modell eine weitere Variante in Form eines **städtischen Förderprogramms München Modell light-Werkswohnungsbau** eingeführt: Der städtische Baukostenzuschuss wird auf 400,-- € je Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt. Eine Obergrenze der Bindungsfläche wie beim MM light ist nicht vorgesehen. Die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre. Die Fördergrundsätze aus dem München Modell gelten entsprechend. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht erforderlich; es genügt die verbindliche Erklärung, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme gegeben ist. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in einer Rate nach ordnungsgemäßer Belegung der Wohnungen und nach Eintragung des Wohnungsbelegungsrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt München. Mietverträge nach § 576 BGB (Werksmietverträge), oder ähnliche Vertragsregelungen, sind ausgeschlossen .
33. Für die Regelungen zur Förderquote von 40 % im Zusammenhang mit Befreiungen von bestehenden Baurechtsfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren (**sog. 40 %-Beschluss**) werden folgende Änderungen beschlossen:
- Bei Vorhaben mit einer Förderquote von über 2.500 Quadratmeter Geschossfläche darf die Förderquote, die grundsätzlich ausschließlich im geförderten Mietwohnungsbau nach der Einkommensorientierten Förderung - EOF zu erbringen ist, entsprechend der Quotenregelung für den geförderten Mietwohnungsbau aus dem Stadtratsbeschluss zur SoBoN 2021 vom 28.07.2021 je zur Hälfte in der EOF und im München Modell erbracht werden.
 - Bei Vorhaben mit einer Förderquote unter 3 Wohneinheiten (ca. 250 Quadratmeter Geschossfläche) darf die Förderquote aufgrund der staatlichen Mindestgrenze für eine Förderung in der EOF (3 Wohneinheiten) im München Modell, München Modell-light oder in der EOF-light erbracht werden. Der Bauherr hat hier ein Wahlrecht.
 - Die Sonderregelungen aus dem Stadtratsbeschluss vom 01.02.2012 (Wohnen in München V), wonach die Verpflichtung hinsichtlich der Förderquote auch durch eine Bindung im Bestand oder im städtischen Belegrechtsprogramm erbracht werden kann, soweit die wirtschaftliche Gleichbehandlung der Varianten Neubau, Bindung im Bestand und Belegrechtsprogramm gewahrt bleibt, wird aufgehoben.
 - Es gilt der Grundsatz, dass die Bindung im Neubau und ausschließlich im Fördermodell EOF erfolgen muss. Ausgenommen davon ist die Regelungen für eine Förderquote von unter 3 Wohneinheiten. Ausgenommen davon ist auch die Sonderregelung für Genossenschaften aus dem Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 – Verlängerung von Wohnen in München VI: statt 40 % in der EOF werden 70 % im München Modell-Genossenschaften erbracht. Ausnahmen im Einzelfall oder Abweichungen bedürfen der Zustimmung der der Referatsleitung des Referates für

Stadtplanung und Bauordnung zugeordneten Arbeitsgruppe
Wohnungsbauoffensive- AG WBO (Gremienvorbehalt).

34. Für die Regelungen zur Förderquote von 40 % im Zusammenhang mit Befreiungen von bestehenden Baurechtsfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren in Sanierungsgebieten (**sog. "40 %-Beschluss in Sanierungsgebieten"**) wird folgende Änderung beschlossen:
Im Einzelfall besteht die Möglichkeit, dass alternativ zu den bisherigen Regelungen des 40%-Beschluss in Sanierungsgebieten für einzelne Bebauungsplanverfahren auch die neuen SoBoN-Regelungen Anwendung finden.
35. 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 bisherige Beschlusslage weiter.

Handlungsfeld Bestand(-ssicherung) und Bestandsförderung

*(vgl. Vortrag der Referent*innen: S. 69 – 77)*

36. Das Sozialreferat wird mit der Fortführung und Weiterentwicklung des bestehenden **Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“** als dauerhafte Aufgabe beauftragt. Ziel ist es ein flexibel gestaltbares System an Bindungsbausteinen zu entwickeln um bedarfs- und marktgerecht agieren zu können.
37. Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten (insbesondere Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung, Vorkaufsrecht, Genehmigungsvorbehalt, Mietspiegel, Mietberatung) zur **Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums** ausgeschöpft. Die Stadtverwaltung bleibt beauftragt, weiterhin auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten hinzuwirken.

Handlungsfeld Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau

*(vgl. Vortrag der Referent*innen: S. 78 – 103)*

38. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird mittels in diesem Beschluss angemeldeten Ressourcen in enger Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie den weiteren fachlich betroffenen Referaten beauftragt, den ökologischen Kriterienkatalog innerhalb der Laufzeit von Wohnen in München VII mit externer Unterstützung neu zu konzipieren und fortzuentwickeln und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Dabei ist zu prüfen, ob künftig eine ganzheitliche Betrachtung der Baustoffe basierend auf bestehenden einschlägigen Nachhaltigkeitszertifikaten und -siegeln erfolgen und somit in den Anforderungskatalog des Ökologischen Kriterienkatalogs integriert werden kann.
39. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, als Betreuungsreferat darauf hinzuwirken, dass der PV-Ausbau und Mieter*innenstrom in den Entwurfsvorlagen der vom Stadtrat jährlich zu beschließenden strategischen Zielen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG verankert werden. Über den Stand des Ausbaus wird im Beschluss "Beteiligungssteuerung - Ziele und Berichte für GEWOFAG und GWG" jährlich berichtet (vgl. Vorlagen Nr. 20-26 / V 00239).

40. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf geeigneten städtischen Grundstücken, entsprechend der EOF, einen Anteil an **rollstuhlgerechten Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 (R-Standard)** in den Programmen München Modell und Konzeptionellen Mietwohnungsbau zu integrieren.
41. Um innovative Wohnkonzepte auch im geförderten Wohnungsbau zu fördern, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die sogenannten „**Wohnlabore**“ - eine Reihe an Pilotprojekten – zu initiieren, geeignete Grundstücke zu suchen, die technischen Vorgaben für die jeweiligen Piloten zu erarbeiten und die Vorhaben zu begleiten.
42. Ziel der Landeshauptstadt München ist es, geförderten und preisgedämpften (KMB) Mietwohnraum auch bei den kostenintensiven **Sonderwohnprojekten und -wohnformen (innovativ, nachhaltig, generationengerecht)** wie im Kapitel 7.5 dargestellt, zu realisieren und zusätzliche kommunale Fördermittel zur Verfügung zu stellen. Für die Verwirklichung dieser Sonderwohnprojekte: innovativ, nachhaltig, generationengerecht sowie in Ausnahmefällen auch für die Wohnlabore wird ein Budget in Höhe von 50 Mio. € für den Programmzeitraum veranschlagt. Diese Mittel werden als Darlehen (mit den Konditionen 0,5 % Zins und 1 % Tilgung) ausgereicht. Zur Herstellung einer ausgeglichenen Wirtschaftlichkeit können diese Darlehen in Ausnahmefällen auch als leistungsfreie Darlehen (zins und tilgungsfrei) gewährt werden.

Finanzen

(vgl. Vortrag der Referent*innen: S. 110 – 125)

43. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die beantragten Stellen des Sozialreferates keinen zusätzlichen Büroraumbedarf auslösen. Ob durch die beantragten Stellen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine Flächenausweitung erforderlich ist, wird das Referat mit dem Kommunalreferat klären.“
44. Im Programmzeitraum 2023 bis 2028 stellt die Landeshauptstadt München zusätzlich zu den erwarteten staatlichen Fördermitteln in Höhe von rund 600 Millionen Euro (durchschnittlich 100 Millionen Euro jährlich) städtische Mittel in Form von Darlehen in Höhe von 1,7266 Milliarden Euro (durchschnittlich ca. 288 Millionen Euro jährlich) (rund 99 Prozent), Zuschüssen und Belegungsrechten in Höhe von rund 58,2 Millionen Euro (durchschnittlich rund 9,7 Millionen Euro jährlich) bereit, davon unter anderem
 - rund 816,4 Millionen Euro für Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau (= EOF)
 - rund 844,2 Millionen Euro für Maßnahmen im München Modell-Miete und für Genossenschaften (= EOF)
 - rund 16,0 Millionen Euro für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen
 - rund 50,0 Millionen Euro für die Finanzierung von Sonderwohnprojekte und -wohnformen
 - rund 38,5 Millionen Euro für das Belegrechtsankaufsprogramm (konsumtive und investive Mittel)

- rund 220 Millionen Euro für den Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau. Davon, beginnend ab dem Jahr 2025, 148 Mio. € für den Ankauf unbebauter Grundstücke aus dem sogenannten Baukastenmodell der SoBoN-Fortschreibung 2021.

Die städtischen Finanzmittel für den geförderten Wohnungsbau aller o.g. Förderprogramme sind gegenseitig deckungsfähig.

45. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 ist wie folgt zu ergänzen:

| Gruppierung | Gesamtkosten | Finanz. bis 2021 | Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000) | | | | | nachrichtlich | | |
|--|------------------|------------------|---|----------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| | | | Summe 2022-2026 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Finanz. 2028 ff |
| Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) | | | | | | | | | | |
| Maßnahme 6200.3002, Darlehen + Zuschüsse geförderter Wohnungsbau (= EOF) | | | | | | | | | | |
| (925) | 440.800 | 0 | 65.400 | 0 | 5.400 | 12.800 | 21.600 | 25.600 | 34.400 | 341.000 |
| (928) | 294.600 | 0 | 44.400 | 0 | 3.600 | 8.800 | 14.400 | 17.600 | 23.200 | 227.000 |
| (985) | 49.600 | 0 | 7.800 | 0 | 600 | 1.600 | 2.400 | 3.200 | 4.000 | 37.800 |
| (988) | 31.400 | 0 | 4.400 | 0 | 400 | 800 | 1.600 | 1.600 | 2.400 | 24.600 |
| Summe | 816.400 | 0 | 122.000 | 0 | 10.000 | 24.000 | 40.000 | 48.000 | 64.000 | 630.400 |
| Maßnahme 6200.3102, Darlehen + Zuschüsse für MM-Miete und Genossenschaften (= EOF) | | | | | | | | | | |
| (925) | 456.600 | 0 | 68.600 | 0 | 5.400 | 15.200 | 22.400 | 25.600 | 36.800 | 351.200 |
| (928) | 304.600 | 0 | 46.800 | 0 | 3.600 | 10.400 | 15.200 | 17.600 | 24.800 | 233.000 |
| (985) | 50.600 | 0 | 7.800 | 0 | 600 | 1.600 | 2.400 | 3.200 | 4.000 | 38.800 |
| (988) | 32.400 | 0 | 4.400 | 0 | 400 | 800 | 1.600 | 1.600 | 2.400 | 25.600 |
| Summe | 844.200 | 0 | 127.600 | 0 | 10.000 | 28.000 | 41.600 | 48.000 | 68.000 | 648.600 |
| Maßnahme 6200.7681, Darlehen für Finanzierung von Genossenschaftsanteilen (EOF) | | | | | | | | | | |
| (928) | 16.000 | 0 | 7.720 | 0 | 1.000 | 2.240 | 2.240 | 2.240 | 2.240 | 6.040 |
| Summe | 16.000 | 0 | 7.720 | 0 | 1.000 | 2.240 | 2.240 | 2.240 | 2.240 | 6.040 |
| Maßnahme 6200.7690, Sonderwohnprojekte und -wohnformen: innovativ, nachhaltig, generationengerecht | | | | | | | | | | |
| (925) | 30.000 | 0 | 12.120 | 0 | 600 | 1.920 | 4.800 | 4.800 | 4.800 | 13.080 |
| (928) | 20.000 | 0 | 8.080 | 0 | 400 | 1.280 | 3.200 | 3.200 | 3.200 | 8.720 |
| Summe | 50.000 | 0 | 20.200 | 0 | 1.000 | 3.200 | 8.000 | 8.000 | 8.000 | 21.800 |
| Summe PLAN | 1.726.600 | 0 | 277.520 | 0 | 22.000 | 57.440 | 91.840 | 106.240 | 142.240 | 1.306.840 |
| Sozialreferat (SOZ) | | | | | | | | | | |
| Maßnahme 4030.9980 „Münchner Wohnungsbau, Belegrechtsankauf „Teilnahmeprämie“ Bestandsbauten WIM VII“ | | | | | | | | | | |
| (934) | 24.720 | 0 | 13.733 | 0 | 1.802 | 3.691 | 4.120 | 4.120 | 4.120 | 6.867 |
| Summe SOZ | 24.720 | 0 | 13.733 | 0 | 1.802 | 3.691 | 4.120 | 4.120 | 4.120 | 6.867 |
| Kommunalreferat (KR) | | | | | | | | | | |
| Maßnahme 8800.8450 WIM VII Ankauf von Grundstücken | | | | | | | | | | |
| 932 | 72.000 | 0 | 48.000 | 0 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| Summe: | 72.000 | 0 | 48.000 | 0 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 | 12.000 |
| Maßnahme 8800.8460 WIM VII Ankauf von Grundstücken SOBON | | | | | | | | | | |
| 932 | 148.000 | 0 | 72.000 | 0 | 0 | 0 | 34.000 | 38.000 | 38.000 | 38.000 |
| Summe: | 148.000 | 0 | 72.000 | 0 | 0 | 0 | 34.000 | 38.000 | 38.000 | 38.000 |
| Summe KR | 220.000 | 0 | 120.000 | 0 | 12.000 | 12.000 | 46.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 |

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------|---|---------|---|--------|-------|---------|---------|---------|-----------|
| Summe gesamt | 1.971.320 | 0 | 411.253 | 0 | 35.802 | 73131 | 141.960 | 160.360 | 196.360 | 1.363.707 |
| St. A. | 1.971.320 | 0 | 411.253 | 0 | 35.802 | 73131 | 141.960 | 160.360 | 196.360 | 1.363.707 |

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Jahr 2023 benötigten investiven Auszahlungsmittel in Höhe von

- 10.000.000 Euro
auf den Finanzpositionen 6200.925.3002.6, 6200.928.3002.8, 6200.985.3002.0 und 6200.988.3002.4, Darlehen und Zuschüsse geförderter Wohnungsbau (= EOF), „Wohnen in München VII“,
- 10.000.000 Euro
auf den Finanzpositionen 6200.925.3102.4, 6200.928.3102.8, 6200.985.3102.8 und 6200.988.3102.2, Darlehen und Zuschüsse München Model-Miete und Genossenschaften (= EOF), „Wohnen in München VII“,
- 1.000.000 Euro
auf der Finanzposition 6200.928.7681.7, Finanzierung von Genossenschaftsanteilen (EOF), „Wohnen in München VII“ und
- 1.000.000 Euro
auf den Finanzpositionen 6200.925.7690.4. und 6200.928.7690.8, Sonderwohnprojekte und -wohnformen: innovativ, nachhaltig, generationengerecht, „Wohnen in München VII“

im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2023 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die für das Jahr 2023 benötigten investiven Auszahlungsmittel in Höhe von

- 1.802.500 Euro
auf der Finanzposition 4030.934.9980.0

im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2023 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für das Jahr 2023 benötigten investiven Auszahlungsmittel in Höhe von

- 12.000.000 Euro
auf der/n Finanzposition/en 8800.932.8450.8 und 8800.932.8460.7

im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2023 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

46. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zehn zusätzlich erforderlichen Stellen beim Personal- und Organisationsreferat und bei der Stadtkämmerei für den Haushalt 2023 anzumelden.
47. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel für Personalauszahlungen in Höhe von insgesamt 908.230 € bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat zum Schlussabgleich für den Haushalt 2023 anzumelden.
48. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig

erforderlichen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzereinrichtung in Höhe von insgesamt 20.000 € sowie die dauerhaft erforderlichen Arbeitsplatzkosten in Höhe von insgesamt 8.000 € bei der Stadtkämmerei zum Schlussabgleich für den Haushalt 2023 anzumelden.

49. Das Produktkostenbudget erhöht sich ab 2023 um 390.620 € beim Produkt 38512100, Stadtentwicklungsplanung, um 226.170 € beim Produkt 38511200, Stadtplanung und um 299.440 € beim Produkt 38522100, Wohnungsbauförderung und in 2023 einmalig um 8.000 € beim Produkt 38512100, Stadtentwicklungsplanung, um 6.000 € beim Produkt 38511200, Stadtplanung und um 6.000 € beim Produkt 38522100, Wohnungsbauförderung, die auch zahlungswirksam sind.
50. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von 10,0 VZÄ (HA I: 4,0 VZÄ, HA II: 3,0 VZÄ, HA III: 3,0 VZÄ) sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat anzumelden.

Sozialreferat

51. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Entfristung der 0,5 VZÄ (A436240, E13) und 1,0 VZÄ (A436320, E12) ab 01.01.2023 beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
52. Das Sozialreferat wird beauftragt, die 1,0 VZÄ zusätzlich erforderliche Stelle beim Personal- und Organisationsreferat und bei der Stadtkämmerei für den Haushalt 2023 anzumelden.
53. Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 234.790 Euro entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat anzumelden.
54. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzereinrichtung in Höhe von insgesamt 2.000 € sowie die dauerhaft erforderlichen Arbeitsplatzkosten in Höhe von insgesamt 2.000 € Kostenstelle 20390009, Finanzposition 4030.520.0000.3 bei der Stadtkämmerei zum Schlussabgleich für den Haushalt 2023 anzumelden.
55. Das Produktkostenbudget erhöht sich ab 2023 um 87.220 € beim Produkt 40521200 Wohnraumaufsicht (Kostenstelle 20340040) und um 137.570 Euro beim Produkt 40522200 Schaffung von dauerhaften Wohnraum (Kostenstelle 40522200), die auch zahlungswirksam sind.
56. Das Sozialreferat wird beauftragt, die konsumtiv erforderlichen Mittel i.H.v. 660.600 € für 2023, 1.321.200€ in 2024, 1.981.800 € in 2025, 2.642.400 € in 2026, 3.303.000 € in 2027 und 3.963.600 € in 2028 auf der Finanzposition 4030.650.0000.8, Innenauftrag 603930450 im jeweiligen Haushaltsaufstellungsverfahren einmalig anzumelden. Die in den Jahren 2029 bis 2052 erforderlichen Mittel i.H.v. gesamt 73.877.400 € werden gem. der Aufstellung in Anlage 8 im jeweiligen Jahr zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren einmalig angemeldet.
57. Dieser Beschluss unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

| | | |
|-------------------|---|--|
| Der Vorsitzende | Die Referentin | Die Referentin |
| Oberbürgermeister | Prof. Dr.(Univ. Florenz) Elisabeth Merk Stadtbaurätin | Dorothee Schiwy berufsm. Stadträtin |

| | | |
|---------------------------------------|---|--|
| Die Referentin | Die Referentin | |
| Kristina Frank berufsm. Stadträtin | Christine Kugler berufsm. Stadträtin | |

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat (6x)
6. An das Sozialreferat (6x)
7. An das Mobilitätsreferat
8. An das Gesundheitsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz (6x)
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Kulturreferat
12. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
13. An das Kreisverwaltungsreferat
14. An das IT-Referat
15. An das Personal- und Organisationsreferat
16. An die Stadtwerke München GmbH
17. An GWG
18. An GEWOFAG
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3, SG 2
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I (6x)
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
24. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI-23

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3