

Anlage 1

Synopse von Wohnen in München V bis VII

Synopse von Wohnen in München V bis VII		
Teilaspekte der Handlungsprogramme	WiM VII (2023) – 6 Jahre	
Beschlusstermin		
Kurzcharakteristik der Wohnungsmarktsituation	Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich immer noch in einer Phase steigender Grundstücks-, Kaufpreise und Mieten. Die Corona-Pandemie hat daran nichts geändert. Die Wiedervermietungsrenten sind in den letzten 5 Jahren jährlich um rund 5% gestiegen, die Kaufpreise für Bestandsimmobilien mit durchschnittlich 8,5% p.a. noch etwas stärker. Die Inflation in Deutschland befindet sich seit Mitte 2021 auf Rekordniveau und hat auch in Folge des Kriegs in der Ukraine eine weitere Steigerung erfahren. Dies hat zu einer erheblichen Belastung der Haushalte in München geführt. Hinzu kommen Materialmangel, Kostensteigerungen, Projektverzögerungen in der Bauwirtschaft, erhöhte Bauzinsen und die Energiekrise.	
Flächenpotential für neuen Wohnraum	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.	
Bedarf Wohnungsbau Zielzahlen insgesamt	Der Bedarf an Wohnungen für 2023 bis 2028 wird auf eine durchschnittlich erforderliche jährliche Baufertigstellungszahl von etwa 8.600 Wohneinheiten geschätzt. Die bereits für WiM VI eingeführte Zielzahl von 8.500 Fertigstellungen pro Jahr wird daher auch für die Fortschreibung zu WiM VII beibehalten.	
Zielzahlen gefördert	insgesamt	Die Zielzahl der geförderten Wohnungen beträgt zu Beginn von WiM VII im Durchschnitt 2.000 WE p.a., davon: - 1.000 WE in der EOF - 600 WE im München Modell - 100 WE über Belegrechtsprogramme - 300 WE im KMB und PMB.
	nach Einkommen	Die Differenzierung der Programme im geförderten Wohnungsbau erfolgt nach Einkommensgruppen: EOF (Stufen I und II) und München Modell (Stufe III + 25 %). In den Programmen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus (KMB, PMB) erfolgt eine Differenzierung nach Einkommensgruppen nur in den Fällen einer Vergabe im KMB an einkommensbezogene Zielgruppen (Stufe III+50 %).
	Spezielle Zielgruppen	Neben dem Einkommen als zentrales Kriterium für die Vergabe von geförderten Wohnungen wurde bereits in WiM VI eine im Detail stärkere Zielgruppenorientierung der Münchner Wohnungsbauprogramme angestrebt. Diese wird in WiM VII beibehalten. Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Die Themen Barrierefreiheit und Inklusion sind in den letzten Jahren verstärkt ins öffentliche Bewusstsein gerückt. Insbesondere Haushalte mit Kind/-ern, aber auch Auszubildende, Personen in stationärer Unterbringung und junge Erwachsene auf dem Weg in dauerhaftes Wohnen sind im Wohnungslosensystem stark vertreten. Daher ist es wichtig, das Angebot für einen Wechsel in dauerhaftes Wohnen zielgruppengerecht auszuweiten.
Zusätzliche Unterstützung der Zielgruppen(Subjektförderung)	Vorhabenbezogene (Objekt) und Haushaltsbezogene Förderung (Subjekt) im Rahmen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderung Die Förderung der Genossenschaftsanteile wird auf die Einkommensstufe II erweitert, um die Münchner Mischung auch in den genossenschaftlichen Beständen zu sichern.	
Finanzvolumen	Finanzbedarf LHM (insgesamt): 2.059.076.800,-- € Es werden von Seiten Bund und Land Zuweisungen in der Höhe von ca. 100 Mio. Euro pro Jahr bzw. insgesamt 600 Mio. Euro erforderlich, um die o.g. Zielzahlen umsetzen zu können.	

Synopsis von Wohnen in München V bis VI	
WiM VI (2017) – 5 Jahre + 1 Jahr Verlängerung	WiM V (2011) – 5 Jahre
26.10.2016	01.02.2011
Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich immer noch in einer Phase steigender Grundstücks-, Kaufpreise und Mieten. Die Wiedervermietungsmieten sind in den letzten 5 Jahren jährlich um 4,7% gestiegen, die Wohnbaulandpreise durchschnittlich um 12, 4% p.a. Für die Zukunft wird deshalb bei den Mieten eine weitere Steigerung erwartet.	Der Münchner Wohnungsmarkt befindet sich in einer Phase steigender Grundstücks-, Kaufpreise und Mieten. Die Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009 hatte nur zur Stagnation, aber nicht zum Rückgang der Preise geführt. Die gegenwärtig eher positiven Wirtschaftsaussichten dürften in den Folgejahren zu weiter steigenden Mieten/Preisen führen, die nur dann wieder stagnieren werden, wenn sich die Konjunktur deutlich beruhigt.
etwa 35.000 - 45.000 WE (bzw. 61.200 WE laut LaSie-Statusbericht 2015 incl. gewisser § 34er Potentiale)	für knapp 46.000 WE
Der Bedarf ist gestiegen auf mindestens 8.500 WE p.a.. Die Zielzahl für die Baurechtschaffung wurde deshalb auf 4.500 WE erhöht.	Der Bedarf liegt unverändert hoch bei rund 7.000 WE. Die Zielzahl für die Baurechtschaffung wird trotz der enger werdenden Flächenreserven bei 3.500 WE (Bedarf) beibehalten.
Die Zielzahl der geförderten Wohnungen beträgt entsprechend der Baurechtschaffung 2.000 WE p.a., davon: - 1.600 WE im EOF, Münchner Wohnungsbau, München Modell - 100 WE Belegrechtsprogramme - 300 WE KMB Der Fokus liegt auf dem Mietwohnungsbau	Die Zielzahl der geförderten Wohnungen beträgt entsprechend der Baurechtschaffung zwischen 1.200 WE bis zu 1.600 WE plus 200 WE für die Zielgruppen Baugruppen und Genossenschaften jenseits der Fördergrenzen p.a.
Die Differenzierung der Programme nach Einkommensgruppen erfolgt nach dem Münchner Wohnungsbau (Stufen I und II) und München Modell (darüber hinaus bis zur Einkommensgrenze).	Bis zu 900 Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen max. Stufe 1, Ziff. 17.2 WFB 2008 i.V.m. Art. 11 des BayWoFG.
Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Weitere Zielgruppen sind Azubis, Studierende etc., wohnungslose Haushalte und Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge. Von den geförderten und preisgedämpften Wohnungen sollen zwischen 10 % und 15 % für spezielle Wohnprojekte bzw. Wohnformen vorgesehen werden. Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung sollen zur Versorgung dieser Zielgruppen die kommunalen Förderprogramme (Münchner Wohnungsbau und München Modell) und der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) flexibel eingesetzt werden.	Neben den einkommensschwachen Haushalten sind als wichtige Zielgruppen die Familien, die Genossenschaften und Baugemeinschaften sowie als Thema das energiesparende Bauen zu nennen.
Vorhabenbezogene (Objekt) und Haushaltsbezogene Förderung (Subjekt) im Rahmen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderung. Förderung der Genossenschaftsanteile wie in WiM V bleibt erhalten.	Vorhabenbezogene (Objekt) und Haushaltsbezogene Förderung (Subjekt) im Rahmen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderung Die Förderung für Genossenschaften wird durch die Übernahme des Genossenschaftsanteils für die Stufe 1 bzw. neu I-Haushalte (max. 750,- €/m² Wfl.) und verbesserte Belegungsregelungen gestärkt. Die Ausschreibungsverfahren für Genossenschaften u. Baugemeinschaften werden flexibler.
Der Mittelansatz für den geförderten Mietwohnungsbau wird deutlich ansteigen. Es wird mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 288 Mio. € gerechnet (ohne Anteile für WAL)	Im Programmzeitraum 2007 bis 2011 werden städtische Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 475 Mio. € für den geförderten Mietwohnungsbau (neben 325 Mio. € an Mindererlösen aus Grundstücksverkäufen) benötigt. Es wird mit Mittelzuweisungen von Bund und Land in Höhe von insgesamt 255 Mio. € gerechnet.

Synopse von Wohnen in München V bis VII

Teilaspekte der Handlungsprogramme	WiM VII (2023) – 6 Jahre
Förderquoten Stadt	Das Ziel, auf städtischen Flächen generell geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren, davon grundsätzlich 30 % für die Einkommensorientierte Förderung (EOF), 30 % für das München-Modell und 40 % für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), wird beibehalten.
Förderquoten Private (SoBoN)	Am 28.07.2021 hat der Stadtrat die SoBoN-Novelle beschlossen und damit ein Grundmodell sowie ein flexibles Baukastenmodell zur Umsetzung der SoBoN-Bindungen mit der Möglichkeit einer Ankaufsoption hinsichtlich der Flächen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau eingeführt. Im Grundmodell des Baukasten entstehen auf privaten Flächen vom neu geschaffenen Wohnbaurecht 60 % im geförderten und preisgebundenen Segment, 20 % freifinanzierter Mietwohnungsbau und nur noch 20 % freifinanzierte Eigentumswohnungen.
Spektrum der Programme im geförderten Wohnungsbau und wichtigste Anpassungen	<p>In der EOF wird neben der bisherigen städtischen Kofinanzierung ein ergänzendes städtisches EOF-Baudarlehen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit eingeführt. Die Förderung erfolgt 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. Die Konditionen der einzelnen Stufen sind Anlage 4 zu entnehmen. Die Höhe wird bei Förderung im Einzelfall festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none">• 2023: max. 935 €/m² Wfl• 2024 – 2028: jeweils Erhöhung um 10 % p.a.• (Durchschnitt 2023- 2028: 1.200 €/m² Wfl.) <p>Auch im München Modell (MM) wird ein ergänzendes städtisches München Modell-Baudarlehen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit eingeführt. Die Förderung erfolgt 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. Die Konditionen der einzelnen Stufen sind Anlage 5 zu entnehmen. Die Höhe wird bei Förderung im Einzelfall festgelegt::</p> <ul style="list-style-type: none">• 2023: max. 1.050 €/m² Wfl• 2024 – 2028: jeweils Erhöhung um 300 €/m² Wfl p.a.• (Durchschnitt 2023- 2028: 1.800 €/m² Wfl.) <p>Im München Modell gibt es weiter eine, künftig aber einheitliche, von der Bindungsdauer unabhängige, Grundförderung in Höhe von max. 1.250 €/m² Wohnfläche. als städtisches Darlehen (0,5 % Zins, grds. 1 % Tilgung). Neu eingeführt wird, dass eine Absenkung des Zinssatzes auf 0 % erfolgt, falls sonst Wirtschaftlichkeit nicht erreichbar ist.</p> <p>Neu ist zudem, dass es für kleinere Vorhaben sowohl in der EOF als auch im München Modell (MM) sowie für Vorhaben im Werkswohnungsbau im München Modell vereinfachte Fördermodelle nur mit städtischen Baukostenzuschüsse gibt. Die sogenannten Programme: EOF-light, MM-light und MM-light/Werkswohnungen</p> <p>Die Förderung sogenannter „Unabweisbarer Mehrkosten“ entfällt in der EOF im Hinblick auf die neuen staatlichen Zuschüsse zur Nachhaltigkeit und Energie und die neue städtische Förderung über ergänzendes städtisches Baudarlehen (s.o.). Im München Modell wird sie durch den Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus (Prüfung in Anlehnung an Nachhaltigkeits- und Energiezuschuss bei EOF), der die Grundförderung (Darlehen) von 1.250 €/m² Wfl. auf max. 1.550 €/m² Wfl. erhöht, ersetzt.</p> <p>Die Bindungszeiten betragen in der EOF auf städtischen und privaten Flächen einheitlich auf 40 Jahre (derzeit nach den staatlichen Wohnraumförderbestimmungen die höchstzulässige Bindungsdauer). Im München Modell auf privaten Flächen beträgt die Bindungsdauer ebenfalls 40 Jahre. Die Bindungsdauer für MM-Vorhaben auf städtischen Flächen entspricht der Dauer des Erbbaurechts bzw. sie beträgt 80 Jahre für städt. Wohnungsbaugesellschaften.</p> <p>Grundstückswertansätze auf privaten und städtischen Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none">• einheitlich 375 €/m² GF in der EOF• einheitlich 675 €/m² GF im München Modell <p>Die Vereinheitlichung der Mietgestaltung (Eingangsmiete, Mieterhöhung, Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Abschlägen) über alle Programme hinweg wird beibehalten. Festlegung von Eingangsmieten je nach Programm, Orientierung an der Verbraucherpreisindexentwicklung. Bei Wiedervermietung entspricht die Eingangsmieten für die neuen Mieter*innen, der zuletzt gezahlten Miete der Vormieter*innen. Höchstmieten orientieren sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete: Für EOF liegen sie 25 % darunter, im München Modell 15 % darunter, im KMB ist die Vergleichsmiete das Maximum. Neu eingeführt wird auf städtischen Flächen eine zusätzliche Deckelung der Indexmieterhöhungsmöglichkeiten (gemäß §558 Abs. 3 BGB analog).</p>

Synopse von Wohnen in München V bis VII

WiM VI (2017) – 5 Jahre + 1 Jahr Verlängerung	WiM V (2011) – 5 Jahre
<p>Das Ziel, generell auf städtischen Flächen 50 % geförderten Wohnungsbau, davon 30 % für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20 % für das München-Modell anzustreben, wird beibehalten.</p>	<p>Das Ziel, generell auf städtischen Flächen 50 % geförderten Wohnungsbau, davon 30 % für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 20 % für das München-Modell anzustreben, wird beibehalten.</p>
<p>Der Erhalt der „Münchner Mischung“ bleibt eines der zentralen programmatischen Ziele. Eine Erhöhung der Quote für den geförderten Wohnungsbau auf SoBoN Flächen wird im Rahmen der Gespräche mit den Bauträgern diskutiert.</p>	<p>Der Erhalt der „Münchner Mischung“ bleibt eines der zentralen programmatischen Ziele. Deshalb wird im Rahmen der SoBoN weiterhin eine Quote von 30 % geförderter Wohnungen angestrebt. In Fällen von Umstrukturierungen, die weniger als 30 % geförderten Wohnraum ermöglichen, sollen andere Programme (z. B. Flächenankauf, erhöhte städtische Förderquoten) ergänzend eingesetzt werden.</p>
<p>Vereinfachung der kommunalen Programme: Die verschiedenen „KomPro-Programme“ werden zukünftig zum „Münchner Wohnungsbau“ zusammengefasst. Es wird eine Basisförderung eingeführt, die je nach Zielgruppenbedarf und Erfordernissen des Standortes um weitere Module ergänzt werden kann. Die Programme KomPro C, München Modell Eigentum und München Modell Eigentum für Kapitalanleger werden abgeschafft, der Fokus der Programme liegt ganz auf dem Mietwohnungsbau.</p> <p>Angesichts der Steigerungen der Bruttolöhne/ -gehälter von 2010-2015 um rund 15 % wird die Einkommensgrenze im München Modell entsprechend fortgeschrieben.</p> <p>Die Bindungszeiten werden einheitlich auf 40 Jahre in der staatlichen und kommunalen EOF, im Münchner Wohnungsbau sowie im MünchenModell festgelegt. In der staatlichen EOF gilt das, sofern ein Eigenbeitrag der Landeshauptstadt München enthalten ist.</p> <p>Vereinheitlichung der Grundstückspreisansätze auf 300 bzw. 600 Euro/ m² GF: Münchner Wohnungsbau: 300 Euro/ m² GF EOF: 300 Euro/ m² GF München-Modell: 600 Euro/ m² GF</p> <p>Vereinheitlichung der Mietgestaltung (Eingangsmiete, Mieterhöhung, Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Abschlägen) über alle Programme hinweg. Festlegung von Mietspannweiten je nach Programm, Orientierung an der Verbraucherpreisindexentwicklung. Bei Wiedervermietung entspricht die Eingangsmieten für den neuen Mieter, der zuletzt gezahlten Miete des Vormieters. Höchstmieten orientieren sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete: Für EOF und Münchner Wohnungsbau liegen sie 25 % darunter, im München Modell 15 % darunter, im KMB ist die Vergleichsmiete das Maximum.</p> <p>Weiterentwicklung des KMB in Richtung zielgruppenorientierter Projekte, Vergabe im Erbbau, Mietgestaltung siehe oben.</p> <p>Förderung unabweisbarer Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau (EOF, Münchner Wohnungsbau) von max. 950 €/ m² Wfl. falls Wirtschaftlichkeit nach Ausschöpfung aller anderen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten gefährdet ist</p>	<p>Modifikationen der kommunalen Wohnungsbauprogramme:</p> <p>Einführung einer Stufe 7 bzw. nach WFB 2012 neu IV als erhöhte Einkommensgrenze bei den Programmen des München Modells.</p> <p>Die Bindungszeiten beim München Modell werden von 15 auf 20 Jahre erhöht, die Variante Kapitalanlegerinnen und Kapitalanleger wird eingeschränkt. Beim München Modell-Miete und - Genossenschaften wird eine Variante mit von 25 auf 40 Jahre verlängerter Bindungszeit und von 750,- auf 1.250 €/m² Wfl. erhöhter Darlehensförderungen eingeführt.</p> <p>Grundstückspreisansätze: KomPro-Programme: 150,- Euro/ m² GF EOF / SoBoN: 281,20 Euro /m² GF MünchenModell - Einkommensstufe I+II: 375 Euro/ m² GF - Einkommensstufe III: 525 Euro/ m² GF - Einkommensstufe IV: 675 Euro/ m² GF SoBoN-Eigenwohnraum: 536,85 Euro/ m² GF</p> <p>Wie kann die Mietgestaltung im WIMV beschrieben werden? KomPro A-C: 5,25 – 6,75 €/ m² Wfl. EOF/ SoBoN: 9,40 €/ m² Wfl. München Modell.: 7,50 -11,00 €/ m² Wfl.</p> <p>KMB (seit 2013): preisgedämpfter Mietwohnungsbau ohne Zielgruppenorientierung, Verkauf der Grundstücke nach Verkehrswert, Miete: Mietspiegel mit Kappung</p>

Synopse von Wohnen in München V bis VII

Teilaspekte der Handlungsprogramme		WiM VII (2023) – 6 Jahre
Energetische Standards im Wohnungsbau		Gebäudeenergiestandard EH 40 bzw. Passivhaus für stadteigene Gebäude sowie Gebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und alle Beteiligungsgesellschaften. Bei der Vergabe von städtischer Grundstücke wird der EH 40 Standard verbindlich als Standard (= Grundvoraussetzung) gefordert. Errichtung von PV-Anlagen über gesetzliches Niveau geht in die Vergabebewertung ein (falls keine Vorgaben aus dem B-Plan). Zudem gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkatalogs.
Strategien Bekämpfung Wohnungslosigkeit		Zur Versorgung von wohnungslosen Haushalten wird der „Gesamtplan IV Soziale Wohnraumversorgung, Wohnungslosenhilfe – Wohnen statt Unterbringen“ des Sozialreferats fortgeschrieben.
Belegungsrechte Bestandspolitik	allgemein	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.
	städtische Wohnungsgesellschaften	Zur Erreichung des Neubauziels der städtischen Wohnungsbaugesellschaften von durchschnittlich 1.250 Wohnungen pro Jahr werden städtische Grundstücke per Stammkapitaleinlagen an die Gesellschaften übertragen, auf Gewinnausschüttungen verzichtet und für das Neubauprogramm von 2015 bis 2030 Bareinlagen i.H.v. rund 711 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Der Wohnungsbestand von GEWOFAG und GWG unterliegt der Belegungsbindung. Bis 31.07.2024 gilt der städtische Mietenstopp.

Synopse von Wohnen in München V bis VII

WiM VI (2017) – 5 Jahre + 1 Jahr Verlängerung	WiM V (2011) – 5 Jahre
<p>Einheitlicher energetischer Standard für den Neubau der städtischen Gesellschaften, im geförderten Wohnungsbau und auf städtischen Flächen gelten die Anforderungen des Ökologischen Kriterienkataloges. Die Anforderung an die Gebäudehülle sind 15 % höher als die gesetzlichen Anforderungen.</p>	<p>Erhöhter energetischer Standard im Neubau (KfW-70-Effizienzhaus bis auf Regelung Ökokatalog freifinanziert nicht fernwärmeversorgt).</p>
<p>Die Versorgung von wohnungslosen Haushalten wird im „Gesamtplan III Soziale Wohnraumversorgung, Wohnungslosenhilfe – München und Region“ des Sozialreferats beschlossen.</p>	<p>Erhöhung der Zielzahlen für die Programme speziell für Wohnungslose (KomPro B und C) und Beschleunigung der Abläufe (Task Force).</p>
<p>Es erfolgt eine Modifizierung und Vereinfachung der Förderbedingungen und eine Erweiterung der Zielgruppen (alle Zielgruppen des geförderten Wohnungsbaus und städtische Bedienstete ohne Einkommensbeschränkung). Die Eigentümer erhalten die ortsübliche Vergleichsmiete für das Belegrecht. Der Mieter erhält einen Mietzuschuss von der Stadt, je nach ein Einkommen. Der Eigentümer erhält das Belegrecht einen Teilnahmebonus, die Höhe richtet sich nach der Bindungsdauer. Ziel ist es, für 100 Wohnungen pro Jahr Belegrechte anzukaufen.</p>	<p>Die Konditionen des Förderprogramms zum Erwerb von Belegungsrechten werden noch attraktiver ausgestaltet, um zukünftig die angestrebte Zielzahl von 200 WE pro Jahr zu erreichen.</p>
<p>Städtische Grundstücke werden den städtischen Gesellschaften nicht mehr verkauft, sondern als Sacheinlagen übertragen. + Bareinlage + 250 Millionen Euro Sonderprogramm. Bei den städtischen Wohnungsgesellschaften werden Belegungsrechte durch Belegungsbindungsverträge gesichert, die Vertragsverhandlungen dazu werden derzeit geführt.</p>	<p>Städtische Wohnungsgesellschaften sollen ihre Wohnungsbestände ggf. bei günstigen Kaufgelegenheiten erweitern. In-House-Vergaben von städtischen Grundstücke sollen intensiviert werden. Bei den städtischen Wohnungsgesellschaften werden Belegungsrechte durch Belegungsbindungsverträge gesichert.</p>

Anlage 2:

Ausgewählte Beschlüsse seit 2017 (in Verbindung mit Evaluation zu WiM VI)

Handlungsfeld WiM VI „Wohnraumschaffung (gefördert)“

Zielgruppenspezifische Pilotprojekte (auch ehem.) und Fortschreibung

- **Beschluss „Fortschreibung des Konzeptionellen Mietwohnungsbau“
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508 in der Vollversammlung vom 02.10.2019**
Der KMB wird dauerhaft eingeführt. Vergabe von i.d.R. 40 % der städtischen Flächen im KMB. Es gelten folgende Konditionen: Einheitlicher Grundstückswertansatz von 1.050 €, Bindungsdauer: 80 Jahre, Vergabe grds. im Erbbaurecht (aber: Baugenossenschaften können zwischen Ankauf und Erbbaurecht wählen)
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5536295
- Beschluss „Externe Beratungsstelle für Baugenossenschaften und -gemeinschaften“
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12075 in der Vollversammlung vom 24.10.2018
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5003332
- Beschluss „Pilotprojekt im Rahmen des Wohnungsbaus für städtische Beschäftigte“
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14096 nicht-öffentlich vom 20.03.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_sitzung_nto.jsp?risid=5056992
- Beschluss „Pilotprojekt: 8 Euro Höchstmiete“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00757 im
Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=6105351
- Beschluss „SWM Werkwohnungsbau“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00163 in der
Vollversammlung vom 22.07.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_ergebnisse.jsp?risid=5701449
- **Beschluss „Wohnraum schaffen, Stadtbild erhalten – Aufstockung und
Dachgeschossausbau“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02788 im Ausschuss für
Stadtplanung und Bauordnung vom 12.05.2021**
*Aufstockung und Dachgeschossausbau sollen attraktiver gemacht werden. Prüfauftrag
aus WiM VI zur Einführung eines gesonderten Förderprogramms.*
<https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/6570392>
- **Beschluss „Fortschreibung WiM VI - Städtische Wohnungsbaugesellschaften“
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00673 im Ausschuss für Stadtplanung und
Bauordnung vom 01.12.2021 (VB)**
*Einhaltung der Vorgaben zur Fertigstellungszahlen durch höhere Auflagen gefährdet
und finanzielle Unterstützung der städtischen Gesellschaften durch die LHM.*
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6062450>

Controlling / Evaluation

- Beschluss „Wohnen in München VI – Erfahrungsbericht 2016 und Bilanz 20 Jahre
München Modell (1996 - 2016)“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08922 in der
Vollversammlung vom 26.07.2017

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4478712

- Beschluss „Wohnen in München VI – Erfahrungsbericht 2017 und Sachstandsbericht zum Wohnungsbau-Sofortprogramm Wohnen für Alle“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11888 in der Vollversammlung vom 27.11.2018
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_ergebnisse.jsp?risid=4975017
- Beschluss „Wohnen in München VI – Erfahrungsbericht 2018“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14530 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5393850
- Beschluss „Wohnen in München VI – Erfahrungsbericht 2019“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00310 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.05.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_ergebnisse.jsp?risid=5994351
- Beschluss „Wohnen in München VI – Erfahrungsbericht 2020“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02745 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.03.2021
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6472282>
- Beschluss „Wohnen in München VI – Erfahrungsbericht 2021“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05803 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 21.09.2022
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7041570>

Handlungsfeld WiM VI „Zielgruppenorientierung und Akteure“

Gesamtplan Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe

- **Beschluss „Gesamtplan III München und Region“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276 in der Vollversammlung vom 26.07.2017**
Fortschreibung der Programme und Neuentwicklung, Erarbeitung des Beschlusses mit den Trägern der Wohnungslosenhilfe+ PLAN+Bezirk in einem mehrjährigen Projekt, Einbezug der Region München. Prävention-Verhinderung von Wohnungslosigkeit. Akute Wohnungslosigkeit und Wohnungsnotstandsfälle. Platzausweitungen im Bereich der längerfristig betreuten Wohnformen für Wohnungslose. Versorgung psychisch kranker wohnungsloser Menschen. Hilfe für Frauen und deren Kinder in Frauenhäusern. Übergangswohnformen für unbegleitete minderjährige und heranwachsende Flüchtlinge. Flexi-Heime für verschiedene Bedarfsgruppen mit Wohnungsnotstand. Dauerhaftes Wohnen.Förderung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung und stabile Nachbarschaften. Behandlung von Stadtratsanträgen
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4210317

Sozialräumliche Integration

- **Beschluss „Integrationskonzept in Wohnen für Alle (WAL) fortführen“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01671 in der Vollversammlung vom 19.11.2020**
Umsetzung von Integrationsprozessen im dauerhaften Wohnen. Erhalt der Gemeinschaftsräume in den WAL-Projekten. Fortführung des Integrationskonzepts WAL nach Befristung.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=6240128
- Beschluss „Gesamtplan Integration Geflüchteter: Ziele, Vorgehen, Zeitplan“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06158 in der Vollversammlung vom 20.07.2016

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4058988

- Beschluss „Wohnen für Alle: Rahmenkonzepts und Finanzierung 2017/2018“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08921 in der Vollversammlung vom 23.11.2017
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4478534
- Beschluss „Gesamtplan Integration Geflüchteter: Abschlussbericht und Perspektiven“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16291 in der Vollversammlung vom 18.12.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5633599

Integrierte Wohnformen

- Beschluss „Zeitgemäße Wohnformen im Alter III“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13640 im Sozialausschuss vom 14.03.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_ergebnisse.jsp?risid=5267669
- Beschluss „Entwicklung integrierter Wohnformen“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17429 in der Vollversammlung vom 19.02.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5817863

Sonstiges / weitere Beschlüsse:

- Beschluss „München Modell-Eigentum - Einheimischenmodell“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09923 in der Vollversammlung vom 18.10.2017
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_ergebnisse.jsp?risid=4631369
- Beschluss „Einrichtung eines Quartiersmanagement in der SEM Prinz-Eugen-Kaserne“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12740 in der Vollversammlung vom 24.10.2018
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5102439
- Beschluss „Städtische Wohnungsbaugesellschaften Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und aus dem München Modell-Miete (MMM)“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13303 in der Vollversammlung vom 10.04.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5190976

Handlungsfeld WiM VI „Bestandsentwicklung & Schutzinstrumente“

Instrumente des Bestandsschutzes

- **Beschluss „Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten, Neufassung der Abwendungserklärung“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734 in der Vollversammlung vom 27.06.2018**
Stärkere Bindungen, die beim Kauf relevanter Immobilien im Erhaltungssatzungsgebiet von der Käuferseite eingegangen werden, um den Vorkauf abzuwenden.
www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=4958475
- **Beschluss „Geänderte Rahmenbedingungen und Fördermodalitäten des Bestandsprogramms Ankauf von Belegrechten“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820 in der Vollversammlung vom 24.10.2018**

Neuaufstellung des Belegrechtsprogramm mit zwei Modellen. Erweiterung um eine Komponente für städtische Dienstkräfte (Modell I) und Ergänzung des bisherigen Modells (jetzt Modell IIa) für die Vergabe an registrierte Haushalte durch des Modell IIb ergänzt, in dem die LHM, vertreten durch ihre Wohnungsbaugesellschaft als Mieterin gegenüber dem Vertragspartner im Belegrechtsprogramm auftritt.

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4620892

- **Beschluss „Belegrechtsprogramm - Anpassung der Rahmenbedingungen auf Wohnungsunternehmen am Beispiel der Vonovia“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17504 in der Vollversammlung vom 19.02.2020**
Einbeziehung von Unternehmen der freien Wohnungswirtschaft mit größeren zusammenhängenden Belegrechtskontingenten im Bestand in das Belegrechtsprogramm sowie Ausweitung der Bindungsdauern auf 25 Jahre.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5825571
- **Beschluss „Absicherung des Belegrechtsprogramms - Soziales Vermieten leicht gemacht“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03498 in der Vollversammlung vom 25.11.2021**
Ausweitung des Belegrechtsprogramms im Modell I für Städtische Dienstkräfte auf Angebote in der Region München
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6616780>
- **Beschluss „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423 in der Vollversammlung vom 24.07.2019**
Weiterentwicklung der Methodik und Einführung eines neuen Indikatorensets. Änderung auf grundsätzlich unbefristete Gültigkeit der Erhaltungssatzungen.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5519136
- **Beschluss „Erhaltungssatzung für ganz München“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14805 in der Vollversammlung vom 24.07.2019**
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5440919
- **Beschluss „Neuerlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09698 in der Vollversammlung vom 23.11.2017**
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/4600884>
- **Beschluss „Änderung der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15306 in der Vollversammlung vom 02.10.2019**
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=5505999
- **Beschluss „Erlass einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03327 in der Vollversammlung vom 28.07.2021**
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6587324>

Entwicklung der Mieten, Beratung und Gegensteuerung

- **Beschluss „Städtische Mietpreisbremse München“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853 in der Vollversammlung vom 25.07.2018**

Reduzierung von Mieterhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen. Bindungsdauer für München Modell-Miete wird auf 60 Jahre erhöht. Reduzierung der Modernisierungsumlage.

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4972067

- Beschluss „Städtischer Mieten-Stopp München“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15518 in der Vollversammlung vom 24.07.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5537241
- Beschluss „Ausbau der Mietberatungsstelle – Stärkung der Beratungsleistungen für Mieter*innen in Not“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14841 in der Vollversammlung vom 27.11.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=5444329
- Beschluss „Unterstützung des Volksbegehrens ‚6 Jahre Mietenstopp‘“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17866 im Sozialausschuss vom 12.03.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=5883074
- **Beschluss „Mietspiegel für München 2019“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13727 in der Vollversammlung vom 20.03.2019**
Neuerstellung des Mietspiegels für München gemäß Stadtratsbeschluss der Vollversammlung vom 26.07.2017; Zustimmung zur Veröffentlichung und Anerkennung des Mietspiegels für München 2019 als qualifizierter Mietspiegel durch den Stadtrat.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=5282320
- Beschluss „Erhebung eines realen Mietspiegels“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14571 in der Vollversammlung vom 10.04.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5408086
- Beschluss „Realer Mietspiegel - Bekanntgabe der Ergebnisse und Konsequenzen“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17805 im Sozialausschuss vom 13.02.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=5873790
- Beschluss „Mietspiegel für München 2021 als Fortschreibung des Mietspiegels für München 2019“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02478 in der Vollversammlung vom 24.03.2021
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6417281>
- Bekanntgabe „Studie zu Verdrängungsprozessen in München – Möglichkeiten der kommunalen Einflussnahme auf einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04766 Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.10.2021
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6835857>

Handlungsfeld WiM VI „Programmvereinfachung, Baukosten & Qualitäten“

Einkommensorientierte Förderung (EOF)

- **Beschluss „Wohnen in München VI - EOF mit städtischer Kofinanzierung und unabweisbare Mehrkosten“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11612 in der Vollversammlung vom 25.07.2018**

Einführung einer neuen Förderung „EOF mit städtischer Kofinanzierung“ (für max. 30 EOF-Wohnungen). Wiedereinführung einer Förderung von unabweisbaren Mehrkosten.

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4941184

- **Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm VI – Programmvereinfachung“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560 in der Vollversammlung vom 26.06.2019**

Abschaffung des Münchner Wohnungsbaus. Einheitliche Förderung der unteren Einkommensstufen I-III im staatlichen Fördersystem der EOF ergänzt mit einer (modifizierten) städtischen Kofinanzierung. Bindungsdauer für EOF auf städtischen Flächen wird auf 40 Jahre erhöht.

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5251878

Registrierung und Vergabe

- Beschluss „Wohnungsantrag Online“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08855 in der Vollversammlung vom 23.11.2017
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=4466844
- Beschluss „Neues Punktesystem für die Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00033 in der Vollversammlung vom 17.06.2020
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/5825521>
- **Beschluss „Wohnungsvermittlung wohnungsloser / bleibeberechtigter Münchner*innen verbessern“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04588 in der Vollversammlung vom 02.02.2022.**
Anpassung der Vermittlungsquoten im Belegungsbindungsvertrag.
<https://risi.muenchen.de/risi/antrag/detail/6535225>

Sonstiges / weitere Beschlüsse:

- Beschluss „Kommunales Wohnungsbauprogramm reorganisieren“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08547 in der Vollversammlung vom 28.06.2017
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4421817
- Beschluss „Einführung einer digitalen Wohnungstauschbörse“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16680 in der Vollversammlung vom 27.11.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5683103

Handlungsfeld WiM VI „Klimaschutz und Nachhaltigkeit“

Grundsatzbeschlüsse

- **Beschluss zur Klimaneutralität 2030/2035 („Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur ‚Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030‘ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2035“)**
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 in der Vollversammlung vom 18.12.2019

Die Zielsetzung zur klimaneutralen Stadtverwaltung bis 2030 und der gesamten Stadt bis 2035 wurde beschlossen (bisheriges Ziel wurde vorgezogen). Maßnahmen für den stadteigenen Gebäudebestand (inkl. Städtischer Beteiligungsgesellschaften): u.a. Einführung eines Niedrigstenergiestandards, Solarpflicht, Begrünungsmaßnahmen. Zudem Auftrag zur Erstellung eines Maßnahmenplans „Klimaneutralität bis 2035 (Gesamtstadt)“ unter Einbindung der Stadtgesellschaft. Die Beteiligungsgesellschaften wurden aufgefordert, die Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2030 der Stadtverwaltung zu übernehmen sowie die beschlossenen Maßnahmen entsprechend der Stadtverwaltung (sowie der Eigen- und Regiebetreiber) umzusetzen.
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6249820>

- **Beschluss „Grundsatzbeschluss I Umsetzung Klimaziele München Erlass einer Klimaratssatzung“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / VV 03533 in der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.21**
Beschluss zu Handlungsspielräumen der LHM im Klimaschutz und bei der Klimaanpassung sowie Leitsätze für eine Klimaschutzstrategie. Ein Finanzierungsrahmen als Voraussetzung für die Umsetzung der Klimaziele. Das Quartier wird als räumliche Ebene für das Ziel „Klimaneutralität München 2035“ definiert. Ein Ziel „Klimaneutrale Stadtverwaltung bis 2030“ wird im eigenen Einflussbereich realisiert. Erstellung einer kommunalen Klimaschutzsatzung, um den Klimaschutz im kommunalen Handeln verbindlich zu verankern. Die Klimafolgekosten von großen Investitionsentscheidungen werden sichtbar gemacht und Stadtratsbeschlüsse auf ihre Klimarelevanz hin überprüft. Ein Klimarat wird eingerichtet.
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6624427>
- Beschluss „Einführung einer Klimaprüfung bei Beschlussvorlagen“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03535 in der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.21
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6624431>
- **Beschluss „Grundsatzbeschluss II Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 in der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.01.22**
Vorstellung des Maßnahmenkatalogs zum Fachgutachten „Klimaneutrales München 2035“ zur Klimazielerreichung, welches von Öko-Institut e.V., Hamburg Institut GmbH und intraplan consult GmbH erarbeitet wurde. Maßnahmen zur Klimaanpassung bildet die zweite Säule der Münchner Klimaschutzstrategie. Vorgestellt werden Instrumente zur Umsetzung dieser Maßnahmen, Grundsätze zur Verwendung eines Klimabudgets und die Finanzierung der für 2022 und Folgejahre geplanten Klimaschutzmaßnahmen. Dargestellt werden Umsetzungsaktivitäten auf Quartiersebene und Beteiligungsformate.
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6895803>
- **Beschluss „Klimaschutz in München Bericht zur Studie „Klimaneutrale Wärme München 2035“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04126 in der Vollversammlung des Stadtrates am 23.02.2022**
Vorstellung der Ergebnisse der Studie „Klimaneutrale Wärme München 2035“. Diese Studie zeigt, wie der Wärmebedarf reduziert und mit welchen Anlagen die Wärmeversorgung bis spätestens 2035 vollständig auf erneuerbare Energien umgestellt werden kann. Die SWM werden beauftragt, federführend mit dem RKU und dem RAW sowie im Benehmen mit dem PLAN eine Vereinbarung zur kommunalen Wärmeplanung und insbesondere zur Weiterentwicklung der CO₂-neutralen Fernwärme bis spätestens 2035 zu erarbeiten. Diese soll einen konkreten Zeitplan und unter Berücksichtigung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen Zielpfade für eine Entwicklung des Anlagenparks und des Aus- und Umbaus der Wärmenetze beschreiben sowie Regelungen zur Tragung entstehender Mehrkosten für die Zielerreichung der Klimaneutralität beinhalten.

Grundsätzlich setzen sich die Landeshauptstadt München und die Stadtwerke München dafür ein, dass Klimaschutz immer sozial gerecht ausgestaltet wird.
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6743020>

Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM)

- **Beschluss „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) Klimaneutralität Stadtverwaltung 2030 und Gesamtstadt 2035, notwendige Ressourcen für das Haushaltsjahr 2021“ Sitzungsvorlage 20-26 / V 01712 in der Vollversammlung am 16.12.2020**
Beschluss zur Finanzierung erster wichtiger zusätzlicher Ressourcen für die neue ambitionierte Zielsetzung der Klimaneutralität in 2030/2035 für das Haushaltsjahr 2021 im Vorgriff auf den Maßnahmenplan zur Klimaneutralität, der Ende 2021 unter fachgutachterlicher Begleitung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden wird.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=5663322
- **Beschluss „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) Klimaneutralität München 2050 Verlängerung des Klimaschutzprogramms 2015 für das Jahr 2018“ Sitzungsvorlage 14-20 / V 08521 in der Vollversammlung am 27.09.2017**
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4417758
- **Beschluss „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) Klimaneutrales München / Klimaschutzprogramm 2019“ Sitzungsvorlage 14-20 / V 11745 in der Vollversammlung am 24.10.2018 und am 27.11.2018**
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4959361

Förderprogramm Energieeinsparung (FES) als Instrument des IHKM

- **Beschluss „FES: Ausblick zur Weiterentwicklung und Personalbedarf“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08676 in der Vollversammlung vom 26.07.2017**
Der IST-Zustand des Förderprogramms, die aktuellen rechtlichen Entwicklungen und Rahmenbedingungen sowie das Konzept zur Weiterentwicklung/Neuausrichtung werden dargestellt. Zudem Beschluss über Finanzierung und Personalbedarf.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4440268
- **Beschluss „FES: Weiterentwicklung“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11624 in der Vollversammlung vom 04.10.2018**
Die Bedeutung für die Klimaschutzziele und die Zielsetzungen bei der Weiterentwicklung werden vorgestellt. Gleichzeitig wird das Best-Practice-Förderprogramm mit dem FES zusammengeführt und eine Vereinfachung der Förderbedingungen und des -prozesses mit Hilfe einer Digitalisierung vorgenommen.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4942709
- **Beschluss „Berücksichtigung der Grauen Energie im Gebäudebereich; Anreize setzen für ökologisch motivierte Gebäudesanierungen“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17066 in der Vollversammlung vom 22.01.2020**
Darstellung von Studienergebnissen (UBA, LfU) zum Einfluss der Grauen Energie auf den „Energieaufwand von Gebäudekonzepten im gesamten Lebenszyklus“, der (fehlenden) Berücksichtigung der Grauen Energie in der aktuellen Gesetzgebung zur Gebäudeenergieeffizienz, von aktuellen Zertifizierungssystemen für Nachhaltiges Bauen auf Bundesebene, sowie der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe in der aktuell gültigen FES-Richtlinie mit der Förderung des Einsatzes Nachwachsender Kohlenstoff speichernder Rohstoffe. Beauftragung des Referats für

Gesundheit und Umwelt mit der Evaluierung von zwei Gebäuden (Arabella- und Hypo-Hochhaus) zum Thema Graue Energie (bei Sanierung statt Abriss und Neubau) mit der TU München. Weitere thematische Befassung erfolgt in FES.

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5739278

- Beschluss „FES: Wegfall KWK-Förderung und Förderung Mieterstromkonzepte auch bei PV-Bestandsanlagen“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14483 in der Vollversammlung vom 10.04.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5385116
- Beschluss „FES: Förderung Mieterstromkonzepte auch bei PV-Bestandsanlagen“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14749 in der Vollversammlung vom 26.06.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5436128
- Beschluss „FES: Technologieoffene Förderung der Batteriespeicher“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17584 in der Vollversammlung vom 18.03.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5837793
- Beschluss „Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06103 in der Vollversammlung vom 29.06.2022
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/7098370>

Weitere Beschlüsse zu Instrumenten des IHKM:

- Beschluss „Bauzentrum: Weiterentwicklung“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16353 in der Vollversammlung vom 19.11.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5639866
- Beschluss „PV-Anlagen Städtische Wohnungsgesellschaften“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00239 in der Vollversammlung vom 19.12.2019 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.05.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5822963
- Beschluss „Klimaanpassung, Grüne Stadt der Zukunft“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09576 in der Vollversammlung vom 23.11.2017
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=4578926

Erneuerbare Baustoffe, Holzbau

- **Beschluss „Wohnungsbau in Holzbauweise“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16515 Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2020**
Holzbausiedlung im zweiten Realisierungsabschnitt Freiham Nord: Ausschreibung eines Vorhabens in Holzbauweise im Baugebiet südlich der Henschelstraße für Baugenossenschaften. Auflegung eines Förderprogramms für die Holzbauweise im mehrgeschossigen Holzwohnungsbau.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=5662600
- Beschluss „Kreativquartier: Teilbereich Kreativfeld als Holzbausiedlung“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18376 in der Vollversammlung vom 17.06.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5958784

Sonstiges / weitere Beschlüsse:

- Beschluss „Neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung“
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09119 in der Vollversammlung vom 19.07.2017
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4504215

Handlungsfeld WiM VI „Bodenpolitik“

Förderquoten

- **Beschluss „Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)“
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249 in der Vollversammlung vom 26.07.2017**
Bilanz der SoBoN nach 20 Jahren. Verkürzung der Bindungsdauer im München Modell-Miete. 10 % zusätzlicher preisgedämpfter Mietwohnungsbau. Wegfall Gewerbeflächenausgleich und fiktives Wohnbaurecht. Verfahrensbeschleunigung. Es ist gemäß dem Koalitionsvertrag eine Novelle der SoBoN vorgesehen. Die Arbeit an der Novelle ist im Herbst 2020 gestartet.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4522493
- **Beschluss „Vergabep Praxis: München Modell und Förderung von Baugemeinschaften und partizipativen Wohnformen“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15241 in der Vollversammlung vom 02.10.2019**
Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften nur im München Modell-Eigentum. Neue Festlegung der Förderquoten auf städtischen Grundstücken: 60 % geförderter Wohnungsbau (30 % EOF, 20 % München Modell-Miete / Genossenschaften, 10 % München Modell-Eigentum) und 40 % KMB. Änderung der Einkommensgrenze des München Modells: Einkommensstufe IV wird in Einkommensstufe III + 25 % geändert. Miethäusersyndikate werden neben Genossenschaften berücksichtigt. (Teilweise sind die Regelungen überholt.)
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5499440
- **Beschluss „Vergabep Praxis: Bayernkaserne, 1. Bauabschnitt“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853 in der Vollversammlung vom 22.07.2020**
Keine Vergaben mehr an Baugemeinschaften. Ausschreibungen von Grundstücken der Stadt ausschließlich im Erbbaurecht. Förderquoten für städtischen Flächen: 30 % EOF, 30 % München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaften (Erhöhung um 10 %-Punkte). Keine Vergaben mehr im München Modell-Eigentum.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=6097534
- **Beschluss „Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) 2021“
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932 in der Vollversammlung vom 28.07.2021**
Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Dafür wurde ein innovatives und flexibles 100 Punkte-SoBoN-Baukastenmodell entwickelt. Neben der technischen und grünen Infrastruktur sowie der sonstigen Kostentragung für beispielsweise Wettbewerbe und Gutachten, die in jedem Bebauungsplanverfahren von den Planungsbegünstigten zu erbringen sind, besteht nun die Wahl aus vier Grundbausteinen und zwei Sonderbausteinen.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4522493

Städtischer Grundstücksbestand, Erbbaurecht und Bindungsdauer

- **Beschluss „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement; Portfoliomanagement des Kommunalreferates“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075 in der Vollversammlung vom 15.03.2017**
 - Beschluss „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städt. Grundstücksmanagement Portfoliomanagement des KR“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07477 vom 15.03.2017 – nicht-öffentliche Sitzung –
Aktivitäten der Grundstücksakquise werden fortgeführt und intensiviert. Die Stadt verkauft grundsätzlich keine Immobilien aus rein fiskalischen Gründen. Statt einem Verkauf sollen künftig selbstständig bebaubare städtische Grundstücke bevorzugt im Erbbaurecht vergeben werden. Nachverdichtungspotentiale in städtischen Objekten sollen geprüft und ausgeschöpft werden.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4353767
- Beschluss „Belegungsbindung von Sozialwohnungen auf 40 Jahre erhöhen“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14078 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5334510
- Beschluss „Stärkung des Erbbaurechts entsprechend Empfehlung der Baulandkommission“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00139 im Kommunalausschuss vom 19.05.2020
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/5926702>
- Beschluss „Konzeptausschreibung; Festlegung der Erbbaurechtskonditionen und der Bindungsdauer“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00682 in der Vollversammlung vom 23.07.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=6063215

Vorkaufsrechte

- **Beschluss „Umgang mit unbebauten Grundstücken und Wohnbaurechtsreserven in der Vorkaufsrechtspraxis“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193 in der Vollversammlung vom 10.04.2019**
Ausübung von Vorkaufsrechten auch bei unbebauten Grundstücken und unter Beachtung von vorhandenen Wohnbaurechtsreserven in Erhaltungssatzungsgebieten.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5352287
- Beschluss „Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten Neufassung der Abwenderklärung“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734 in der Vollversammlung vom 27.06.2018
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/4958475>
- Beschluss „Kommunaler Wohnungsfonds; Emission einer Stadtanleihe zur Finanzierung von kommunalen Vorhaben“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17237 in der Vollversammlung vom 22.01.2020
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5776983
- **Grundsatzbeschluss „Auswirkungen der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 09.11.2021 auf die Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05277 in der Vollversammlung vom 15.12.2021**

Dargestellt werden die Inhalte der Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2021 sowie der Umgang und die Folgen daraus für die Münchener Vorkaufsrechtspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten.

<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6950639>

Kleinstgrundstücke / Nachverdichtung

- **Beschluss „Konzept hinsichtlich städtischer Kleinstgrundstücke“
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11713 in der Vollversammlung vom 27.06.2018**
Beauftragung des Kommunalreferats a) dem Stadtrat darzustellen, wie viele städtische Grundstücke bis zu einer Größe von 800 m² grundsätzlich gemäß §34 BauGB bebaubar wären und b) zusammen mit dem Sozialreferat soziale Bedarfe abzuklären, welche auf diesen kleinen Grundstücken realisiert werden könnten.
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=4955712
- **Beschluss „Übrige Kleinstgrundstücke - Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15191 in der Vollversammlung vom 24.07.2019**
Ausführungsbeschluss zum Konzept für Kleinstgrundstücke (Bedarfsanalyse).
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_ergebnisse.jsp?risid=5494936
- **Beschluss „Ausschreibung im Mü-Mo-Eigentum von 3 Kleinstgrundstücken“
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13334 in der Vollversammlung vom 13.02.2019**
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5198095
- **Beschluss „Kleinstgrundstücke an gemeinnützige Träger für Wohnen und soziale Nutzungen vergeben“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15185 in der Vollversammlung vom 24.07.2019**
https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=5494936
- **Beschluss „Nachverdichtungspotentiale“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13753 vom 20.03.2019 – nicht-öffentliche Sitzung –**
Auftrag ans KR, Nachverdichtungspotentiale auf städt. Grundstücken zu prüfen und auszuschöpfen sowie evtl. Machbarkeitsstudien und Bauvoranfragen durchzuführen.
- **Beschluss „Langfristige Siedlungsentwicklung – Zweiter Statusbericht 2018“
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12595 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2018**
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/5092623>

Sonstiges / weitere Beschlüsse:

- **Beschluss „Verbändeanhörung zum Gesetzesentwurf für ein Baulandmobilisierungsgesetz“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00726 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2020**
<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6072428>
- **Beschluss „Baulandmobilisierungsgesetz – Darstellung der Änderungen“
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01438 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.09.2021**
Es werden die Änderungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz sowie ihre Auswirkung und Bedeutung für die Landeshauptstadt München dargestellt.

<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6198093>

Anlage 3

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München“ Evaluierungsbericht zu WIM VI (2017 bis 2021/2022)

Inhalt / Gliederung

1. Ausgangslage und Auftrag	3
2. Methodik und Vorgehen	4
2.1 Das Evaluationsobjekt: Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“	4
2.2 Methodische Einordnung und praktisches Vorgehen	5
2.3 Form der Resultate	7
3. Ergebnis der Evaluierung	8
3.1 Überprüfung des Handlungsfelds „Wohnraumschaffung (gefördert)“.....	8
3.1.1 Zielerreichung: Baurechtschaffung, -genehmigung und -fertigstellung.....	8
3.1.2 Zielerreichung: Geförderter Wohnungsbau.....	10
3.1.3 Erfahrungsberichte als Steuerungsinstrument	12
3.1.4 Anregungen für die Fortschreibung zu WiM VII	12
3.2 Überprüfung des Handlungsfelds „Zielgruppenorientierung und Akteure“	12
3.2.1 Einkommensentwicklung und Haushalte nach Förderstufen.....	13
3.2.2 Registrierungen und Vergaben für geförderte Wohnungen nach Haushaltsgröße	14
3.2.3 Förderquoten bei der Vergabe städtischer Wohnbauflächen	16
3.2.4 Städtische Wohnungsbaugesellschaften als größte kommunale Akteure	16
3.2.5 Mitbauzentrale: Unterstützung von Genossenschaften in Stadt und Region.....	17
3.2.6 Weitere Angebote mit Zielgruppenorientierung.....	17
3.2.7 Anregungen für die Fortschreibung zu WIM VII:	18
3.3 Überprüfung des Handlungsfelds „Bestandsentwicklung und Schutzinstrumente“	19
3.3.1 Eingriffsreserve, Belegrechtsankäufe und kommunale Mietpreisbremse	19
3.3.2 Erhaltungssatzungen, Vorkaufsrecht und Umwandlungsvorbehalt	21
3.3.3 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.....	24
3.3.4 Mietberatung	25
3.3.5 Qualifizierter Mietspiegel	25
3.3.6 Verbesserung der bundesgesetzlichen Möglichkeiten	26
3.3.7 Anregungen für die Fortschreibung zu WIM VII:	27
3.4 Überprüfung des Handlungsfelds „Programmvereinfachung, Baukosten&Qualitäten“	27
3.4.1 Online Plattform SOWON zur einfacheren/nutzerfreundlichen Registrierung.....	28
3.4.2 Münchner Wohnungsbau und städtische Förderprogramme	28
3.4.3 Unabweisbare Mehrkosten	28
3.4.4 Anregungen für die Fortschreibung zu WIM VII:	29

3.5 Überprüfung des Handlungsfelds „Nachhaltigkeit und Klimaschutz“	30
3.5.1 Energetische Standards im Neubau und energetischen Bestandssanierung	30
3.5.2 Best Practice Beispiele für den Einsatz erneuerbarer Baustoffe	32
3.5.3 Anregungen für die Fortschreibung zu WIM VII:	32
3.6 Überprüfung des Handlungsfelds „Bodenpolitik und Vergabe städtischer Grundstücke“	32
3.6.1 Novellierungen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) seit 2017	33
3.6.2 Bindungsdauern bei der Vergabe städtischer Wohnbauflächen und Erbbaurecht	33
3.6.3 Umsetzung und Weiterentwicklung der Langfristigen Siedlungsentwicklung	34
3.6.4 Konzepte für den Umgang mit Kleinstgrundstücken	35
3.6.5 Anregungen für die Fortschreibung zu WIM VII:	36
4. Ergänzende Prozessevaluierung	37
4.1 Wohnen in München als Prozess	37
4.1.1 Anregungen für die Fortschreibung zu WIM VII:	37

1. Ausgangslage und Auftrag

Eine der wichtigsten Aufgaben in München ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Die Attraktivität der Landeshauptstadt München als Arbeits- und Bildungsstandort mit hoher urbaner Lebensqualität wird auch in den kommenden Jahren weiterhin für Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sorgen, auch wenn in den vergangenen zwei Jahren der Zuwachs der Bevölkerung aufgrund der coronabedingten Einschränkungen, die sich vor allem auf die Arbeitsmarktmigration auswirkten, geringer ausfiel als in den Vorjahren. Gleichzeitig verknappen sich die zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen im Stadtgebiet zunehmend, sodass als eine Folge Bodenpreise und Mieten weiter steigen werden.

Die Landeshauptstadt München begegnet dieser Herausforderung über ihr langfristig angelegtes wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Dieses ist eines der finanziell am besten ausgestatteten kommunalen Wohnungsbauförderprogramme Deutschlands, um insbesondere den Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen und langfristig zu sichern. 1989 wurde das Programm zum ersten Mal aufgelegt. Seitdem sind rund 210.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt worden (Stand Ende 2021: 209.671).

Seit fast 30 Jahren wird das wohnungspolitische Handlungsprogramm für München „Wohnen in München (WiM)“ regelmäßig fortgeschrieben. Über die Fortschreibung werden die im Handlungsprogramm gebündelten, vielfältigen Aktivitäten und Programme im Bereich der kommunalen Wohnungspolitik kontinuierlich weiterentwickelt. Eine Übersicht über die letzten Fortschreibungen sowie die zentralen Inhalte der jeweiligen Programmlaufzeiten bietet die Synopse im Anhang (vgl. Anlage 1 Synopse_WiMV-VII).

In der Regel gilt jedes fortgeschriebene Programm fünf Jahre. Das aktuelle Programm „Wohnen in München VI“ wurde im November 2016 für die Jahre 2017 bis 2021 vom Stadtrat beschlossen. Ende 2021 verlängerte der Stadtrat WiM VI um ein weiteres Jahr. Weil diese Verlängerung ohne eine Haushaltsausweitung möglich war, leistete dieser Beschluss einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des städtischen Haushalts in der Pandemie-Situation.

Mit der Fortschreibung für „Wohnen in München VII“ ist es erforderlich geworden, eine aktuelle Einschätzung zur Programmumsetzung sowie den Ergebnissen und Wirkungen im Zeitraum von Wohnen in München VI, das heißt in den Jahren seit 2017, vorzunehmen. Die Ergebnisse der Evaluierung sind in den Prozess der Fortschreibung frühzeitig eingeflossen und wurden parallel zur Erstellung des Beschlusses zur Diskussion gestellt.

Der Evaluierungsbericht ergänzt somit die bereits bestehenden und regelmäßigen Controllingberichte der Landeshauptstadt München, die den Verantwortlichen in Politik und Planung, auch während der Laufzeit eines Handlungsprogramms, Informationen zur Steuerung an die Hand geben. Zu nennen sind an dieser Stelle:

- Jährlicher Erfahrungsbericht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017-2021“
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung, u.a.:
 - Bericht zur Wohnungssituation in München (alle 2 Jahre)
 - Expertenbefragung zum Wohnungsmarkt (alle 2 Jahre)
 - Wohnungsmarktbarometer (jährlich)
 - Faltblatt Wohnungsmarktdaten (jährlich)
- Jährlicher Sozial-/Controllingbericht „München sozial“ des Sozialreferates
- Kontinuierliches Monitoring für das Sozialreferat

2. Methodik und Vorgehen

2.1 Das Evaluationsobjekt: Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“

Zu Beginn einer Evaluation ist es wichtig sich bewusst zu machen, welche Maßnahmen und Zielsetzungen einerseits mit dem konkreten Programm, hier „Wohnen in München VI“, verfolgt werden und andererseits in welchem stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Gesamtsystem das Handlungsprogramm eingebettet ist.

So ist eine zentrale Herausforderung der Münchner Stadtentwicklungspolitik ausreichend bezahlbare Wohnungen zu schaffen und zu sichern. Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ (WiM) ist demnach ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“. Der städtebauliche Grundsatz „kompakt – urban – grün“ sowie die Schaffung beziehungsweise der Erhalt der sozialen „Münchner Mischung“, die in der Perspektive München verankert sind, bilden den Rahmen für das wohnungspolitische Handlungsprogramm. Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ (WiM) legt seinerseits den strategischen Rahmen für die Wohnungsversorgung und Wohnraumsicherung in München fest. Der Wohnungsbau und insbesondere der geförderte Wohnungsbau haben oberste Priorität. Mit „Wohnen in München“ werden die Zielvorgaben und Förderprogramme der Münchner Wohnungsbaupolitik formuliert.

Der programmatische Schwerpunkt des wohnungspolitischen Handlungsprogramms Wohnen in München VI (WiM VI) vom 15.11.2016 (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 07205) liegt auf dem Wohnungsneubau mit starker Zielgruppenorientierung. Für die Umsetzung wurden insgesamt folgende zwölf fachliche Schwerpunkte gesetzt und zum Teil mit konkreten Zielsetzungen und -zahlen unterlegt.

1. Erhöhung der Einkommensgrenzen im München Modell
2. Förderung zielgruppenspezifischer Wohnprojekte
3. Erhöhung der Zielzahl für die Baurechtschaffung
4. Umsetzung der Strategien zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie)
5. Dauerhafte Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB)
6. Konzeptausschreibungen auf städtischen Grundstücken
7. Erhöhung der Zielzahl im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau
8. Vereinfachung städtischer Programme im geförderten Wohnungsbau
9. Neue Förderbausteine für mehr Kostentransparenz
10. Energetische Standards im Neubau beibehalten
11. Ausbau der energetischen Bestandssanierung
12. Volle Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten zur Bestandssicherung

Zudem enthielt der Beschluss zu WiM VI insgesamt 35 inhaltliche Beschlusspunkte, die die Umsetzung des Handlungsprogramms bereits zu Beginn konkretisierten. Beschlusspunkte zu Personal- und Sachmittelbedarf bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt.

Während der Laufzeit eines Handlungsprogramms kann es selbstverständlich erforderlich werden, Änderungen an beschlossenen Programmbausteinen vorzunehmen und Ergebnisse aus beispielsweise Prüfaufträgen umzusetzen. Hierzu dienen Beschlüsse, die seitens der Fachabteilungen aus der Verwaltung vorbereitet und vom Stadtrat gefasst werden. Seit dem Start von WiM VI im Jahr 2017 sind zahlreiche Beschlüsse mit wohnungspolitischem Bezug gefasst worden. Insgesamt wurden darunter rund 80 Beschlüsse als relevant für die Fortschreibung eingestuft und für die Evaluierung berücksichtigt (vgl. Kapitel 2.2). Eine Gesamtschau der Beschlüsse mit Relevanz für die Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ findet sich im Anhang (vgl. Anlage 2 Beschlusses seit-WiMVI).

Evaluationsobjekte waren demnach sowohl die Schwerpunktthemen und die 2016 beschlossenen 35 programmatischen Beschlusspunkte zu WiM VI, als auch die ausgewählten Beschlüsse mit wohnungspolitischer Relevanz im Zeitraum von WiM VI, hier 2017 bis 2021.

2.2 Methodische Einordnung und praktisches Vorgehen

Aus methodischer Sicht ist die Evaluierung von WiM VI als Programmevaluation zu verstehen. Sie beinhaltet dabei Elemente einer ex-post, einer begleitenden und einer ex-ante Evaluation. So wird ein, zum Teil datengestützter, Blick auf die bisherige Zielerreichung geworfen, mittels der Beschlüsse aus der Programmlaufzeit aber auch die Umsetzung des Handlungsprogramms analysiert und hinsichtlich der Fortschreibung bewertet und berücksichtigt. Als Referenz dient bewusst die heutige Ausgangslage und nicht der Kontext zum Zeitpunkt des Beschlusses von WiM VI.

Für die interne Evaluierung von WiM VI wurde bereits im Frühjahr 2020 eine referats-übergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet. Vorrangiges Ziel der Arbeitsgruppe war es, alle Beschlüsse mit Bezug zur Wohnungspolitik seit 2017 zu sammeln, zu sichten und hinsichtlich ihrer Relevanz für WiM VII zu bewerten. Die dabei herausgearbeiteten „lessons learned“ sind in andere Arbeitsgruppen im Rahmen des Fortschreibungsprozesses, beispielsweise zur Ausgestaltung der Programme, eingeflossen. Zudem wurden die jährlichen Erfahrungsberichte sowie weitere Sekundärstatistiken ausgewertet. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass für die statistische Auswertung der Zeitraum 2017 bis Ende 2021, das heißt lediglich die „ursprüngliche“ Programmlaufzeit von WiM VI, betrachtet werden konnte. Daten aus dem laufenden Verlängerungsjahr 2022 lagen noch nicht vollständig vor und würden zu einem verzerrenden Ergebnis führen. Relevante Beschlüsse wurden hingegen bis zum Redaktionsschluss des Evaluierungsberichts berücksichtigt.



Abbildung 1: Strukturierung der Evaluation von WiM VI nach gruppierten Beschlusspunkten

Zur Strukturierung des Evaluierungsbericht wurden die fachlichen Eck- und Beschlusspunkte von WiM VI auf folgende sechs Handlungsfelder verdichtet:

- Wohnraumschaffung (gefördert)
- Zielgruppenorientierung und Akteure
- Bodenpolitik und Vergabe städtischer Grundstücke
- Programmvereinfachung, Baukosten und Qualitäten
- Bestandsentwicklung und Schutzinstrumente
- Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Abbildung 1 zeigt eine Sortierung der für die Evaluation relevanten 35 inhaltlichen Beschlusspunkte, die im Beschluss zu WiM VI behandelt und vom Stadtrat beschlossen wurden, zu diesen Handlungsfeldern. In einem späteren Schritt wurden entlang dieser Struktur die Zielsetzungen, die u.a. in den Beschlusspunkten (Nr. 2-36) konkretisiert wurden, mittels vorhandener Sekundärstatistiken und Anpassungen aus den Beschlüssen im Zeitraum 2017 bis 2021 überprüft (vgl. Kapitel 3 Ergebnis der Evaluation).

Der Übersicht halber findet sich in Tabelle 1 eine gekürzte Darstellung und Zuordnung der berücksichtigten Beschlüsse aus dem Zeitraum 2017 bis dato (vgl. Anlage 2 Beschlüsse seit WiM VI). Eine trennscharfe Zuordnung ist nicht immer möglich. Vereinzelt hätten Beschlüsse auch unter mehreren Handlungsfeldern eingeordnet werden können. Ein Beispiel hierfür sind Beschlüsse rund um den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB). Über das Programm wird zweifelsfrei der Neubau von Wohnungen gefördert. Gleichzeitig weist das Programm

eine starke Zielgruppenorientierung auf. Zudem ist es Teil der Vergabeentscheidung von städtischen Grundstücken und hat damit auch eine bodenpolitische Dimension.

Handlungsfeld	Wohnraumschaffung (gefördert)	Zielgruppenorientierung & Akteure	Programmvereinfachung, Baukosten & Qualitäten	Bestandsentwicklung & Schutzinstrumente	Bodenpolitik & Vergabe städt. Grundstücke	Nachhaltigkeit & Klimaschutz
Beschlusspunkte in WIM VI (Nr.)	Anzahl: 2 4, 17, 60	Anzahl: 4 2, 3, 6, 26	Anzahl: 10 18 - 23, 27, 28, 30, 31	Anzahl: 4 24, 25, 35, 36	Anzahl: 11 5, 7 - 14, 15, 16	Anzahl: 4 29, 32 - 34
Wichtige Beschlüsse 2017 – 2021 (Sitzungsvorlagen-Nr.)	Anzahl: 14 14-20/ V15508 14-20/ V12075 14-20/ V14096 20-26/ V00757 20-26/ V00163 14-20/ V08922 14-20/ V11888 14-20/ V14530 20-26/ V00310 20-26/ V02788 20-26/ V04237 20-26/ V02745 20-26 / V00673 20-26/ V05803	Anzahl: 10 14-20/ V07276 20-26/ V01671 14-20/ V06158 14-20/ V08921 14-20/ V16291 14-20/ V13640 14-20/ V17429 14-20/ V09923 14-20/ V12740 14-20/ V13303	Anzahl: 7 14-20/ V11612 14-20/ V13560 14-20/ V08855 20-26/ V00033 20-26/ V04588 14-20/ V08547 14-20/ V16680	Anzahl: 18 14-20/ V11734 14-20/ V09820 14-20/ V17504 14-20/ V15423 14-20/ V14805 14-20/ V15306 14-20/ V11853 14-20/ V15518 14-20/ V14841 14-20/ V17866 14-20/ V13727 14-20/ V14571 14-20/ V17805 14-20/ V09698 20-26/ V04766 20-26/ V03498 20-26/ V03327 20-26/ V02478	Anzahl: 19 14-20/ V09249 14-20/ V15241 20-26/ V00853 14-20/ V08075 14-20/ V07477 14-20/ V14078 20-26/ V00139 20-26/ V00682 14-20/ V14193 14-20/ V17237 14-20/ V11713 14-20/ V15191 14-20/ V13334 14-20/ V15185 14-20/ V13753 14-20/ V12595 20-26/ V00726 20-26/ V01438 20-26/ V03932	Anzahl: 16 14-20/ V16525 20-26/ V01712 14-20/ V08521 14-20/ V11745 14-20/ V08676 14-20/ V11624 14-20/ V17066 14-20/ V14483 14-20/ V14749 14-20/ V17584 14-20/ V16353 20-26/ V00239 14-20/ V09576 14-20/ V16515 14-20/ V18376 14-20/ V09119

Tabelle 1: Zuordnung Beschlusspunkte und Beschlüsse zu den Handlungsfeldern WIM VI

Auffällig ist, dass die Anzahl der Beschlüsse, die seit 2017 erlassen wurden, in den drei Handlungsfeldern „Bestandsentwicklung & Schutzinstrumente“, „Bodenpolitik & Vergabe städtischer Grundstücke“ und „Nachhaltigkeit & Klimaschutz“ jeweils über 15 liegt (vgl. Tabelle 1). Dies unterstreicht die Beobachtung, dass diese Themen und der hiermit verbundene Handlungsdruck auf die Politik in den vergangenen Jahren eine zunehmende Bedeutung erfahren haben. Eine Neuausrichtung bzw. Schwerpunktsetzung für WIM VII scheint dahin gehend naheliegend.

2.3 Form der Resultate

Die Resultate wurden einerseits fortlaufend über die an der Evaluation Beteiligten in den Fortschreibungsprozess zu Wohnen in München (WiM) eingebracht. Zudem wurden weitere Anregungen in Form einer internen Arbeitsdatei bereitgestellt, die allen am Prozess beteiligten Arbeitsgruppen diene.

Andererseits wurden die Analysen und Einschätzungen im vorliegenden Evaluierungsbericht für alle Interessierten dokumentiert. Der Evaluierungsbericht bietet zudem eine gemeinsame Grundlage für die Diskussion und den zukünftigen Prozess der Gestaltung der Wohnungspolitik in der Landeshauptstadt München. Der Evaluierungsbericht wurde als Anlage des Beschlusses zu WiM VII im Stadtrat eingebracht.

3. Ergebnis der Evaluierung

3.1 Überprüfung des Handlungsfelds „Wohnraumschaffung (gefördert)“

Im Rahmen der mit WiM VI fortgesetzten Wohnungsbauoffensive mündete die Zielsetzung für mehr (geförderten) Wohnraum in einer Erhöhung der Zielzahlen durch die Politik. Die Zielzahl für die Schaffung von Baurecht wurde von 3.500 auf 4.500 Wohneinheiten (WE) pro Jahr erhöht. Hinzu kommt die Bautätigkeit in Bestandsquartieren nach § 34 BauGB. Mittelfristig sollten so in der Summe 8.500 WE pro Jahr fertiggestellt werden.

Zudem wurden die Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau von 1.800 auf 2.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht. Der Fokus der kommunalen Förderung sollte hierbei auf den Mietwohnungsbau für die untere und mittlere Einkommensgruppe gelegt werden.

Unter dem Handlungsfeld „Wohnraumschaffung (gefördert)“ wurden insgesamt 14 Beschlüsse bzw. Bekanntgaben seit 2017 ausfindig gemacht, die eine Relevanz für die Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ aufweisen. Hierbei handelt es sich einerseits um die jährlichen Erfahrungsberichte zu Wohnen in München VI (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V08922, 14-20/ V11888, 14-20/ V14530, 20-26/ V00310, 20-26/ V 02745 und 20-26/ V05803). Sie stellen ein kontinuierliches Controlling in Bezug auf das oberste Ziel „Wohnungsneubau mit starker Zielgruppenorientierung“ dar und dienen zudem der Berichterstattung gegenüber dem Stadtrat und der Öffentlichkeit. Andererseits wurden nach 2017 weitere Beschlüsse auf den Weg gebracht, mit dem Ziel mehr geförderten Wohnraum für ausgewählte Zielgruppen (u.a. Baugenossenschaften, Mitarbeiter*innenwohnen) teils im KMB, teils in Pilotprojekten zu schaffen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V14096, 20-26/ V00757 und 20-26/ V00163). Eine Bewertung dieser Projekte ist noch nicht möglich. Allein aber die Tatsache, dass über die Pilotprojekte Raum für Innovationen entsteht, ist bereits an dieser Stelle positiv hervorzuheben und sollte auch künftig beibehalten werden. Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass der KMB dauerhaft eingeführt wurde und eine externe Beratungsstelle für Baugenossenschaften und -gemeinschaften installiert wurde, die ihre Arbeit im Weiteren auch über die Stadtgrenze auf die Region ausgeweitet hat (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V15508 und 14-20/ V12075). Auf Grund des zunehmenden Flächenmangels und der Konkurrenzen um Flächennutzungen, erhalten die Nachverdichtungsstrategien der LaSie eine zunehmende Bedeutung und der Ausbau öffentlich geförderter Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden über beispielsweise Aufstockungen und Dachgeschossausbauten rückt vermehrt in den Fokus von Förderaktivitäten (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/ V02788).

3.1.1 Zielerreichung: Baurechtschaffung, -genehmigung und -fertigstellung

Der Prozess von der Baurechtschaffung über die Genehmigung bis hin zur Baufertigstellung benötigt mehrere Jahre Vorlaufzeit und ist zudem durch Aktivitäten externer Bauträger fremdbestimmt. Abbildung 2 zeigt, dass die Zahlen der **Baurechtschaffung** starken jährlichen Schwankungen unterliegen. Ein Grund hierfür ist, dass hohe Baurechtschaffungswerte in Abhängigkeit zu großen B-Plan-Vorhaben stehen. In den Jahren 2020 und 2021 betrug die Baurechtschaffung zusammen 328 Wohneinheiten. Es kam zu Verschiebungen verschiedener Satzungsbeschlüsse. Dies war insbesondere durch eine Vielzahl komplexer Einwendungen bedingt. Bezogen auf die bisherige Programmlaufzeit von WiM VI (2017 – 2021) konnten die hohen Baurechtschaffungen aus den Jahren 2017 und 2018 die letzten beiden Ausreißerjahre nicht mehr ausgleichen, so dass mit einem 5-Jahresdurchschnitt von rund 3.300 Wohneinheiten die angestrebte Zielzahl von 4.500 Wohneinheiten pro Jahr nicht erreicht werden konnte. In den kommenden Jahren ist mit einer deutlichen Erholung im Bereich der Baurechtschaffung zu rechnen.

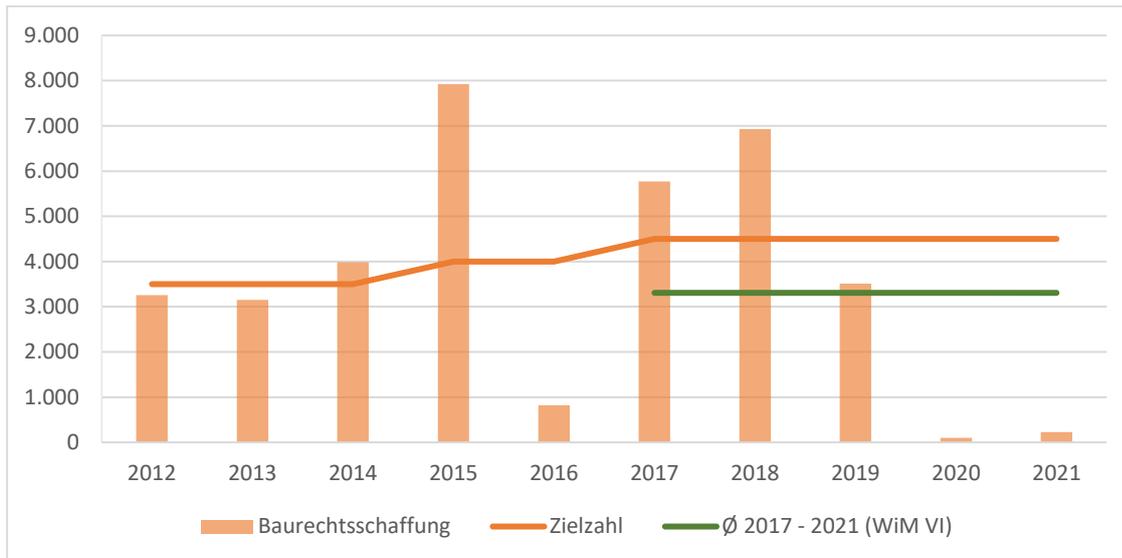


Abbildung 2: Baurechtsschaffung in WE mittels Satzungsbeschluss durch den Stadtrat

Bei den **Baugenehmigungen** zeigen sich gegenüber dem vorherigen WiM V (2012 - 2016) Steigerungen. Durch die Lokalbaukommission (LBK) wurden während WiM VI gut 60.000 Wohneinheiten (WE) genehmigt. Da ein Großteil der beantragten Baugenehmigungen für Wohnungen aus dem privaten Bereich erfolgt, ist dieser Wert nur bedingt beeinflussbar. Für das Jahr 2021 wurden durch das Statistische Amt 8.655 genehmigte Wohnungen gezählt. Im Vergleich mit den höheren Werten der unmittelbar vorhergehenden Jahre ist dies zwar ein geringerer Wert; eine grundsätzliche Trendwende des hohen Niveaus der letzten Jahre ist aufgrund eines anhaltend hohen Eingangs an Anträgen in der Lokalbaukommission derzeit jedoch nicht absehbar (vgl. Abbildung 3).

Auch wurden in der bisherigen Laufzeit von WiM VI etwas mehr Wohnungen fertiggestellt als noch zu WiM V. Bezogen auf die **Fertigstellungen** ist festzuhalten, dass das Ziel von 8.500 Wohneinheiten in den Einzeljahren nicht vollständig erreicht werden konnte. Die Bilanz der durchschnittlichen Fertigstellungen beläuft sich im Zeitraum 2017 bis 2021 auf knapp 7.800 WE pro Jahr, so dass im Ergebnis die Zielzahl über die bisherige Programmlaufzeit um jährlich etwa acht Prozent unterschritten wurde. Im Jahr 2021 wurden 7.140 geförderte und frei-finanzierte Wohneinheiten in der Landeshauptstadt München fertiggestellt. Der überwiegende Anteil dieser Wohneinheiten wird von Privaten erstellt, die Anzahl der neu gebauten Wohnungen ist daher nur in begrenztem Umfang seitens der Verwaltung beeinflussbar. Zudem besteht ein vergleichsweise hoher sogenannter Bauüberhang, sprich genehmigte Wohneinheiten von privaten Bauherren, die alle noch nicht mit dem Bauen begonnen haben (vgl. Abbildung 3).

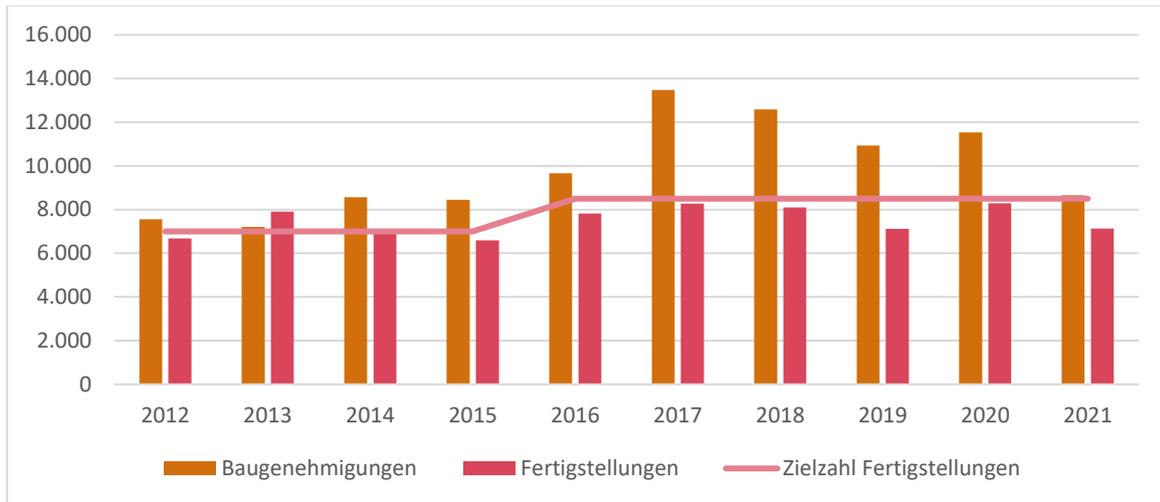


Abbildung 3: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in WE

3.1.2 Zielerreichung: Geförderter Wohnungsbau

Für den Bereich des geförderten und gebundenen Wohnungsbaus können im Zeitraum von WIM VI gegenüber früheren Jahren ebenfalls Zunahmen für die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen beobachtet werden (vgl. Abbildung 4).

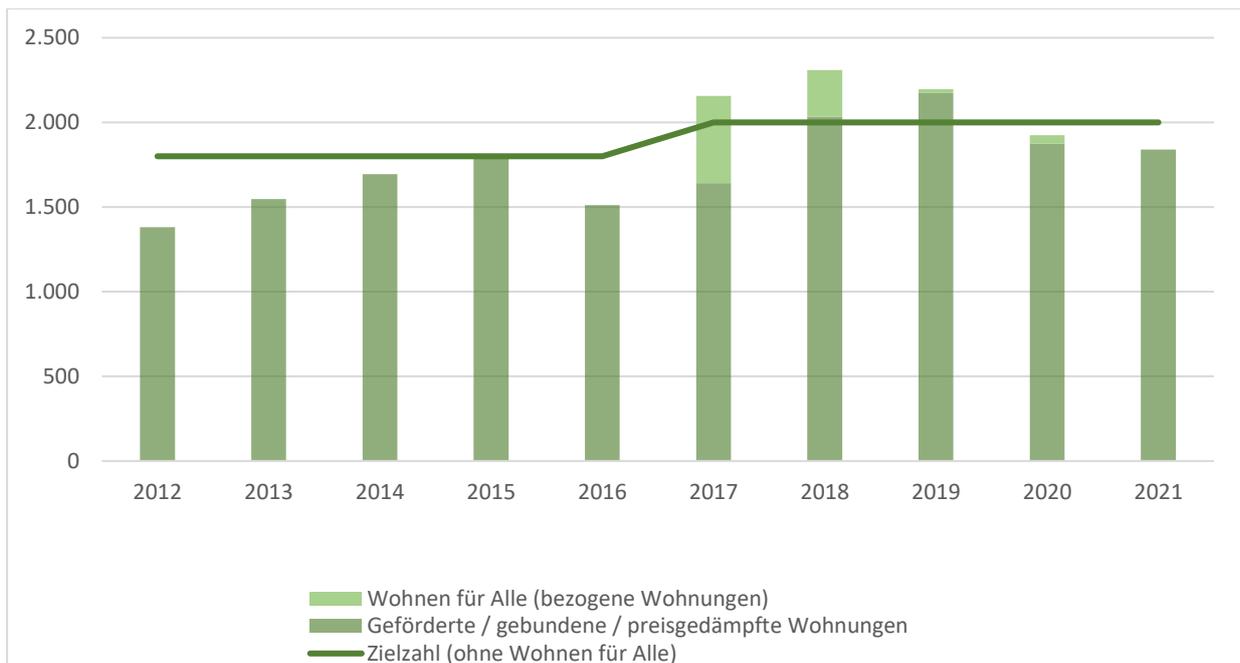


Abbildung 4: Geförderte, gebundene und preisgedämpfte Wohnungen in WE

Eine Erreichung der Zielzahl von insgesamt 2.000 WE ist allerdings bislang nur unter Einbeziehung weiterer geförderter und preisgedämpfter Wohnungen, sogenannter Add-Ons, möglich (vgl. Abbildung 4 und Tabelle 2).

Positiv bemerkbar macht sich die Konzentration auf geförderte Mietwohnungen in der **Einkommensorientierten Förderung (EOF)** und dem **München Modell**. Im Jahr 2019 wurde hier die Zielzahl von 1.600 Wohneinheiten (WE) übertroffen, sodass im Durchschnitt der ersten fünf Programmjahre fast 1.400 WE errichtet werden konnten. Zwar wurde das formulierte Ziel von 1.600 WE damit jährlich um rund 200 WE verfehlt, es ist aber durch die zusätzliche

Förderung von Wohneinheiten aus dem Programm **Wohnen für Alle (WAL)** (Sitzungsvorlage Nr. 15-20/ V 05437), mit dem im Zeitraum 2016-2019 insgesamt 3.000 geförderte Wohneinheiten in der EOF zusätzlich entstehen sollten, kompensiert worden (vgl. Tabelle 2).

	Zielzahl	2017	2018	2019	2020	2021
Geförderte / Gebundene Wohnungen nach WIM VI, davon	2.000	1.641	1.664	1.945	1.873	1.622
Miete (EOF, München Modell-Miete, München Modell-Genossenschaften)	1.600	1.210	1.379	1.761	1.183	1.367
Belegrechtsprogramm	100	0	0	2	20	37
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)	300	394	222	159	631	154
Eigentum (München Modell-Eigentum, SoBoN-Eigentum, Eigenwohnraum)		37	63	23	39	64
Add-On (geförderte und preisgedämpfte WE außerhalb der Zielzahlen von WIM VI)		0	370	228	0	218
Wohnungsbau-Sofortprogramm Wohnen für Alle (bezogene Wohnungen)		516	275	23	51 ^{a)}	- ^{b)}
Fertiggestellte Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (WE)	1250 ^{c)}	1.061	1.025	1.540	911	1.197

a) Befinden sich im Bau und werden 2021 bezogen. b) Das Wohnungsbau-Sofortprogramm Wohnen für Alle lief 2019 aus; die letzten Wohnungen wurden im Jahr 2020 zum Ansatz gebracht. c) Zielzahl gilt seit 2018.

Tabelle 2: Kenndaten aus dem Erfahrungsbericht zu WIM VI

Das **Belegrechtsprogramm** hingegen verfehlt die Zielmarke von 100 WE pro Jahr in den Jahren 2017 bis 2021 deutlich. Nach Entwicklung und Beschluss der geänderten Programmrichtlinien konnten 2019 die ersten Belegrechtswohnungen im neuen Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ erworben und in den Folgejahren eine deutliche Steigerung der Abschlusszahlen erreicht werden.

Bis zum 31.12.2021 konnten im Programm 72 Verträge geschlossen werden, von denen insgesamt 57 Bestand haben. Davon sind 49 im Modell II für die Vergabe an registrierte Haushalte geschlossen wurden, lediglich 8 Verträge im Modell I Belegrechtswohnungen für städtische Dienstkräfte haben Bestand.

Insbesondere die Auflösungsquote von 47 % bei Verträgen im Modell I für städtische Dienstkräfte gegenüber 14 % im Modell II erfordert Beachtung. Grund für die Auflösung der Verträge ist überwiegend in der ausbleibenden Zusage städtischer Dienstkräfte zu suchen. Den Gründen dafür wird aktuell in Rahmen einer Befragung städtischer Dienstkräfte weiter nachgegangen.

Deutlich wird insgesamt, dass der Beratungsaufwand, der grade bei den privaten Einzeleigentümer*innen zu einem erfolgreichen Vertragsabschluss führt, erheblich ist. Die Auswertung der Daten aus den Jahren 2019 bis 2021 zeigt, dass hier ein Beratungsverhältnis von mehr als 10 zu 1 pro erfolgreichen Vertragsabschluss besteht.

Mit Stadtratsbeschluss vom 19.02.2020 (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17504) wurden auch Unternehmen der freien Wohnungswirtschaft in das Belegrechtsprogramm einbezogen. So wurde es ermöglicht, größere, zusammenhängende Belegrechtskontingente aus deren Beständen zu erwerben. Die ersten Erfahrungen aus der erweiterten Kooperation sind überwiegend positiv und zeigen erste Erfolge für das Programm (vgl. Tabelle 2).

Bezogen auf den preisgedämpften Mietwohnungsbau ist festzuhalten, dass 2017 die Zielzahl von 300 WE im **Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)** überschritten wurde. In den darauffolgenden Jahren 2018 und 2019 waren die Fertigstellungszahlen im KMB rückläufig. Im Jahr 2020 wurden jedoch mehr als doppelt so viele WE wie vorgenommen errichtet, sodass sich die Bilanz der durchschnittlichen Fertigstellungen hier im bisherigen Zeitraum von WIM VI 2017-2021 auf rund 300 WE pro Jahr beläuft. Im Ergebnis konnte die Zielzahl grundsätzlich gehalten werden (vgl. Tabelle 2).

Die Wohneigentumsförderung spielt ebenfalls eine nachgelagerte Rolle (vgl. Tabelle 2). Die Förderung im **München Modell Eigentum**, die ursprünglich bereits mit WIM VI beendet werden sollte, wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 22.07.2020 eingestellt, d.h. es werden

keine städtischen Flächen mehr im München Modell Eigentum vergeben (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853 und weiter unten unter Bodenpolitik bei 3.6).

Die **städtischen Wohnungsbaugesellschaften** haben im Betrachtungszeitraum 2017 bis Ende 2021 rund 5.700 Wohnungen fertiggestellt (vgl. Tabelle 2). Die jährliche Zielzahl wurde im Jahr 2018 auf 1.250 Wohnungen erhöht. Die Einhaltung der Vorgaben zur Fertigstellungszahlen ist durch höhere Auflagen zunehmend gefährdet und höhere finanzielle Unterstützungen der städtischen Gesellschaften durch die Landeshauptstadt München werden daher notwendig (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00673).

3.1.3 Erfahrungsberichte als Steuerungsinstrument

Mit dem Beschluss zu Wohnen in München VI hat der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, jährlich über die Umsetzung des Handlungsprogramms im Vorjahr zu berichten (vgl. WiM VI Beschlusspunkt Nr. 60).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kommt diesem Auftrag mit den jährlichen Erfahrungsberichten „Wohnen in München VI“ nach. Die dargestellten Inhalte konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf einen SOLL/IST-Vergleich zu den „harten“ Zielzahlvorgaben. Eine Bewertung ist in den Berichten nicht enthalten. Bereits durch die Angabe sogenannter Add-Ons im geförderten Wohnungsbau kommt zum Ausdruck, dass im Rahmen von Wohnen in München weitere Anstrengungen für das übergeordnete stadtentwicklungspolitische Ziel der Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum unternommen werden. Diese und auch darüberhinausgehende nicht in Zielzahlen gegossene Zielsetzungen, wie beispielsweise die Anstrengungen im Klimaschutz, gilt es entsprechend darzustellen und zu würdigen.

3.1.4 Anregungen für die Fortschreibung zu WiM VII

Aus der Überprüfung des Handlungsfelds „Wohnraumschaffung (gefördert)“ ergeben sich folgende Anregungen, die im Fortschreibungsprozess zu Wohnen in München (WiM VII) berücksichtigt werden sollten.

- Es ist zu prüfen, ob die bereits heute ambitionierten Zielzahlen der Baurechtschaffung und Fertigstellungen (inklusive geförderter Wohnungen) angesichts der begrenzten Flächenpotenziale auch zukünftig gehalten werden können.
- Es ist zu prüfen, ob die bisherigen finanziellen Mittel zur Unterstützung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums ausreichen.
- Es ist zu prüfen, ob die Erfahrungsberichte um weitere Indikatoren, beispielsweise zu den Sustainable Development Goals (SDG), erweitert werden können.
- Es erscheint angesichts der Vielzahl von Beschlüssen und den hiermit verbundenen Änderungen seit WiM VI ratsam, künftig eine begleitende Evaluierung zum wohnungspolitischen Handlungsprogramm zu initiieren und nicht erst im Rahmen der Fortschreibung mit dem Prozess zu beginnen. Die jährlichen Erfahrungsberichte könnten hierzu ebenfalls ausgebaut werden.

3.2 Überprüfung des Handlungsfelds „Zielgruppenorientierung und Akteure“

Mit Wohnen in München VI ist die Zielgruppenorientierung und die Aktivierung verlässlicher Akteure in Stadt und Region, wie beispielsweise Eigenbetriebe und Genossenschaften, im Rahmen der Wohnungsbauoffensive noch deutlicher als in der Vergangenheit betont worden.

Folgende Zielgruppen beziehungsweise Wohnformen standen dabei im Fokus:

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

Als Leitbild dient die Münchner Mischung, das heißt ein vielfältiges Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen. Staatliche und städtische Förderprogramme sowie der dauerhaft einzuführende KMB sollten hierzu einerseits über die Berücksichtigung von 50 bis 60 Prozent der Münchener Haushalte in der Förderung und andererseits durch die räumliche Verteilung über die Quotenvorgaben bei der Vergabe städtischer Grundstücke beitragen (vgl. Kapitel 3.2.3). Um die oben genannten Zielgruppen zu erreichen, die für eine nachhaltige Stadtentwicklung wichtig sind, sollten die einzelnen Programmbausteine zudem flexibler eingesetzt werden.

Unter dem Handlungsfeld „Zielgruppenorientierung und Akteure“ wurden insgesamt zehn Beschlüsse bzw. Bekanntgaben seit 2017 ausfindig gemacht, die eine Relevanz für die Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ aufweisen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Beschlüsse des Sozialreferats, die einerseits besondere Zielgruppen, wie bspw. Geflüchtete und Wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen berücksichtigen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V07276, 14-20/ V06158, 14-20/ V08921, 14-20/ V16291 und 20-26/ V01671) und andererseits integrierte Wohnformen weiterentwickeln (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V13640 und 14-20/ V17429). Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass die Richtlinien für die Vergabe von geförderten Wohnungen in den städtischen Programmen München Modell Eigentum und Miete sowie im KMB angepasst wurden (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V09923, 14-20/ V1274 und 14-20/ V13303).

3.2.1 Einkommensentwicklung und Haushalte nach Förderstufen

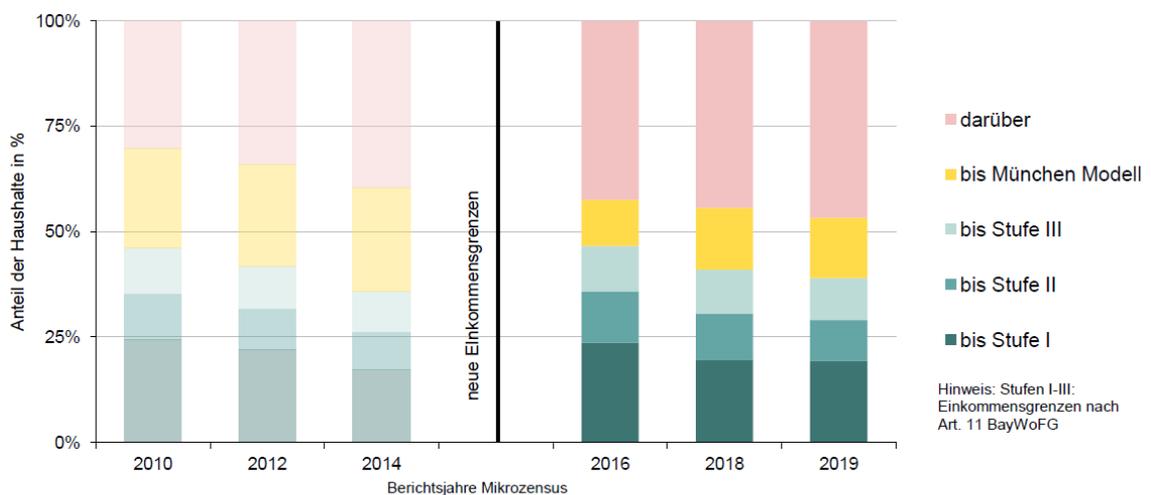
Über die Hälfte der Münchener Haushalte sind über eines der Programme der Landeshauptstadt München grundsätzlich förderfähig. Innerhalb der staatlichen Einkommensgrenzen (Art. 11 BayWoFG bzw. Einkommensstufe III) liegen rund 45 Prozent der Haushalte in München (vgl. Abbildung 5). Die hierbei zur Anwendung kommenden Oberwerte werden bei Notwendigkeit angepasst.

Angesichts der Steigerung der Bruttolöhne und Gehälter zwischen 2010 und 2015 um rund 15 Prozent wurde im Zusammenhang mit WiM VI die Einkommensgrenze für das München Modell entsprechend angepasst. Die letzte Anpassung steht im Zusammenhang mit der Erhöhung der staatlichen Einkommensgrenzen und hat zudem zu einer weiteren Vereinfachung der Systematik geführt.

So hat der Freistaat Bayern zuletzt im Mai 2018 die Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensstufen I mit III, Ziffer 19.3 WFB 2012) um ca. 20 Prozent erhöht. Aus diesem Anlass wurde dem Münchener Stadtrat im Jahr 2019 vorgeschlagen,

dass als neue Obergrenze eine angepasste (kommunale) Stufe IV für das München Modell ausreichend sein sollte. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241) darf diese kommunale Einkommensgrenze die staatliche Einkommensgrenze um 25 Prozent (gerundet auf volle 100 Euro) überschreiten. Beispielsweise liegt die aktuelle Obergrenze der kommunalen Einkommensstufe IV für einen Einpersonenhaushalt bei rund 41.000 Euro jährliches Bruttoeinkommen und für eine Familie mit zwei Kindern bei etwas mehr als 100.000 Euro.

In Abbildung 5 rechte Seite ist die Verteilung der Haushalte in der Landeshauptstadt München auf die derzeit gültigen Einkommensstufen dargestellt. Es zeigt sich, dass der Anteil der förderberechtigten Haushalte seit der letzten Anhebung wieder leicht abnimmt und zuletzt (Berichtsjahr 2019 aus dem Mikrozensus) bei rund 52 Prozent lag. Einflüsse der Corona-Krise, die 2020 begonnen und deren wirtschaftliche Folgen – auch auf die Einkommen der Münchener Haushalte – noch nicht abschließend abgeschätzt werden können, sind an dieser Stelle noch nicht berücksichtigt.



Quelle: Mikrozensus, eigene Berechnungen

Abbildung 5: Verteilung der Haushalte auf die Einkommensstufen des BayWoFG und München Modell seit 2010

3.2.2 Registrierungen und Vergaben für geförderte Wohnungen nach Haushaltsgröße

Wohnungssuchende, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen, können sich für geförderte Wohnungen registrieren lassen, falls alle weiteren Zugangsvoraussetzungen erfüllt werden. Die Haushalte werden durch die Unterstützung befähigt, selbstständig und auf Dauer in einem Mietverhältnis zu leben.

Zum 31. 12. 2021 gab es 19.440 registrierte Haushalte für geförderte Wohnungen. Bezieht man die hohen Antragsrückstände von rd. 13.800 Anträgen mit ein, ist von rd. 27.000 registrierten Haushalten auszugehen. Demgegenüber standen im selben Jahr 3.735 Wohnungsvergaben. Bereits seit Jahren kann der hohe Bedarf an geförderten Wohnungen nicht bedient werden. Wichtig ist es, hierbei auch einen differenzierten Blick auf die unterschiedlichen Haushaltstypen zu werfen. So zeigen sowohl die Nachfrage als auch das Angebot beziehungsweise die Bedienung der Bedarfe große Unterschiede.

Einpersonenhaushalte bilden mit 44 Prozent nach wie vor die Mehrheit der registrierten Haushalte. Betrachtet man die Zeitreihe ab 2012, ist eine deutliche Verschiebung der Anteile zu größeren Haushalten (4 und mehr Personen) festzustellen. Gleichzeitig ist die Zahl der Vergaben an diese Gruppen anteilig zurückgegangen (vgl. Tabelle 3).

Jahr	Haushalte mit ... Person(en)											
	1		2		3		4		5		6 und mehr	
	Registrierung	Vergabe	Registrierung	Vergabe	Registrierung	Vergabe	Registrierung	Vergabe	Registrierung	Vergabe	Registrierung	Vergabe
	in %											
2012	46,4	40,3	18,7	21,6	14,3	20,9	12,7	9,9	5,2	4,9	2,7	2,4
2013	45,0	43,4	18,5	23,4	14,7	18,2	13,1	8,9	5,8	4,4	2,9	1,8
2014	45,1	41,2	17,5	25,1	15,1	17,9	13,6	8,9	5,9	4,6	2,9	2,2
2015	45,4	42,8	16,6	26,0	14,8	17,0	14,0	8,1	6,4	3,9	2,7	2,3
2016	43,1	44,3	17,2	24,8	15,2	16,9	14,6	8,3	6,7	3,5	3,2	2,3
2017	47,3	35,1	15,0	27,0	13,8	16,8	14,0	11,5	6,8	6,2	3,1	3,4
2018	45,0	36,9	15,5	25,4	14,9	17,4	14,3	12,0	7,0	5,5	3,3	2,9
2019	44,6	34,7	15,5	26,0	14,3	18,4	14,7	12,4	7,5	6,0	3,4	2,7
2020	42,8	39,3	16,5	25,7	14,4	18,3	15,6	10,0	7,2	4,8	3,5	2,1
2021	44,0	44,6	15,3	28,8	14,2	15,8	15,6	6,6	7,4	3,0	3,5	1,2

Quelle: Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 3: Vormerkungen und Vergaben nach Haushaltsgröße 2012 bis 2021

Ursächlich für die gegenteilige Entwicklung der Registrierungen für und Vergaben von großen, familiengerechten Wohnungen ist u.a. das geringere Angebot an großen Wohnungen beziehungsweise die deutlich niedrigere Fluktuation in diesen Wohnungen gegenüber der Zielgruppe der wesentlich mobileren Ein- und Zwei-Personenhaushalte.

Ein Steuerungsinstrument für die bedarfsgerechte Erweiterung des Bestandes an großen Wohnungen stellt der Wohnungsaufteilungsschlüssel im geförderten Wohnungsbau dar. Der Wohnungsaufteilungsschlüssel wird regelmäßig, den aktuellen Bedarfen entsprechend, fortgeschrieben. Für die EOF wurde der Wohnungsaufteilungsschlüssel seit WiM VI vereinfacht und mehrfach angepasst. Die Tendenz zeigt eine Verschiebung zugunsten von (großen) Familienwohnungen (vgl. Tabelle 4).

Wohnungstyp	Anzahl Wohnräume	2016 - 2018	2019 - 2020	2021	Veränderung seit WiM VI
1	1	25 %	25 %	25 %	→ 0 %
2	2	20 %	15 %	10 %	→ -10 %
3	3	25 %	25 %	22 %	→ -3 %
4	4	25 %	30 %	35 %	→ +10 %
5	5 und mehr	5 %	5 %	8 %	→ +3 %

Tabelle 4: Fortschreibung des Wohnungsaufteilungsschlüssels in der EOF von 2016 bis 2021

Wie die oben beschriebenen Auswertungen des Amtes für Wohnen und Migration zeigen, sind diese Wohnungstypen bei der Vergabe von Wohnungen im Vergleich zu den registrierten Haushalten immer noch deutlich unterrepräsentiert. Durch die Verschiebung des Wohnungsaufteilungsschlüssels zugunsten der (großen) Familienwohnungen steigt die durchschnittliche Wohnungsgröße. Die Erreichung der Zielzahlen gemessen in Wohneinheiten (WE) wird dadurch erschwert.

3.2.3 Förderquoten bei der Vergabe städtischer Wohnbauflächen

Die hohen Zielzahlen für den geförderten Wohnungsbau können nur über die Kooperation mit Wohnungsbauunternehmen und die Förderung weiterer Akteure für bezahlbaren Wohnraum erreicht werden. Hierzu gehören neben unterschiedlichen Unternehmen, wie den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Eigenbetrieben, auch Genossenschaften, große Wohnungsbestandshaltende und kleine Initiativen. Einen Hebel, mit dem vor allem der Bau von Wohnungen für die unteren und mittleren Einkommensgruppen gefördert werden kann, stellen die Förderquoten bei der Vergabe städtischer Grundstücke dar.

Nach WiM VI in Verbindung mit dem Beschluss über einen eigenen Anteil des München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241) wurden bei den Vergaben städtischer Wohnbauflächen folgende Quoten zugrunde gelegt:

- 30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 20 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften
- 10 % München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften
- 40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Eine erhebliche Änderung dieser Vergabepaxis erfolgte wiederum mit dem Beschluss vom 22.07.2020 (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00853). Durch den Beschluss wurde der Anteil des München Modell-Eigentum von zehn Prozent dem Anteil des München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaft zugeschlagen, der sich damit von 20 Prozent auf 30 Prozent erhöhte. Die Anteile der EOF und des KMB blieben gleich. Damit ergaben sich folgende neue Anteile der Wohnbauarten:

- 30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- 30 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften
- 40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Die Änderung bei den Wohnbauarten hatte auch Auswirkungen auf die Anteile der Zielgruppen. Mit dem Entfall des München Modell-Eigentum entfiel gleichzeitig auch die Ausschreibung eines Flächenkontingents für die eigentumsaffine Zielgruppe der Baugemeinschaften, für die das München Modell-Eigentum bisher ausschließlich reserviert war. Die Vergabe aller Flächen im Mietwohnungsbau stand im Zusammenhang mit einer noch stärkeren Rolle des Wohnungsbaus von Baugenossenschaften und genossenschaftsähnlichen Wohnprojekten nach Art des Mietshäuser-Syndikats. Demzufolge wurde das durch den Entfall der Baugemeinschaften freigewordene Flächenkontingent dem Kontingent dieser Gruppe zugeordnet.

Mit dem Beschluss wurde zudem geregelt, dass die Vergabe der städtischen Wohnbauflächen künftig nur noch im Erbbaurecht erfolgt (vgl. Kapitel 3.6 Bodenpolitik). Das mit der Erbbaurechtsvergabe verfolgte Ziel einer – nach Ablauf der Erbbaurechtsdauer – langfristigen (Wieder-)Verfügbarkeit der eingesetzten städtischen Grundstücksflächen ist bei der Zielgruppe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund der hier gegebenen Einwirkungsmöglichkeiten der Stadt nicht erforderlich.

3.2.4 Städtische Wohnungsbaugesellschaften als größte kommunale Akteure

Die Bedeutung des Wohnungsbestandes der beiden städtischen Gesellschaften zeigt sich besonders im Vergleich mit dem gesamten Wohnungsbestand in München:

Ein Wohnungsbestand von 69.655 WE (Stand 31.12.2021) bei GWG und GEWOFAG bedeutet, bei einem Gesamtbestand von 821.974 Wohnungen (Stand 31.12.2021; einschließlich selbstgenutzter Eigentumswohnungen), dass etwa jeder 12. Münchner Haushalt bei der GWG oder GEWOFAG wohnt. Nur bezogen auf vermietete Wohnungen (ohne

selbstgenutzte Eigentumswohnungen), die etwa 75 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, liegt der Anteil noch deutlich höher (ca. jeder 9. Münchner Haushalt wäre damit Mieter*in bei GWG und GEWOFAG).

Der Wohnungsbestand von GWG/GEWOFAG konnte durch die erfolgreiche Steigerung der Zielzahlen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Zielzahl 500 Wohneinheiten p.a., ab 2015 sukzessive 1.000 Wohneinheiten p.a. und ab 2018 auf derzeit 1.250 Wohneinheiten p.a.) in den letzten zehn Jahren durch Fertigstellungen um 8.756 WE erhöht werden. Das entspricht der Gesamtzahl der Wohnungen in den Stadtquartieren Domagkpark, Prinz-Eugen-Kaserne und ehemalige Bayernkaserne (Neufreimann).

In diesem Zeitraum (2012 - 2021) wurden 2.538 Wohnungsabbrüche durchgeführt. Trotzdem konnte der absolute Wohnungsbestand der beiden Wohnungsbaugesellschaften – durch Fertigstellungen, Wohnungsübertragungen und Ankäufe – um 11.203 Wohnungen gesteigert werden.

Aktuell rechnen die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die Jahre bis 2030 mit einer weiteren Steigerung der Fertigstellungszahlen auf ca. 1.490 Wohneinheiten im Jahresschnitt, also fast um 20 % (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 00673).

3.2.5 Mitbauzentrale: Unterstützung von Genossenschaften in Stadt und Region

Genossenschaften leisten in München einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum. Zudem zeigt sich diese Akteursgruppe sehr offen und interessiert für spezielle Wohnformen, wie beispielsweise generationenübergreifendes, barrierefreies und klimaneutrales Wohnen.

Allein durch Genossenschaften sind seit WiM VI rund 800 Wohnungen in 11 Projekten entstanden. Weitere rund 390 Wohnungen entfallen im gleichen Zeitraum auf die Initiative von Baugemeinschaften. Sowohl Baugemeinschaften als auch Genossenschaften sind die Hauptzielgruppe der sogenannten Mitbauzentrale, einem Beratungsangebot der Landeshauptstadt München.

Mit der Installation und Unterstützung der „mitbauzentrale münchen“ haben sich in den vergangenen Jahren wieder neue Wohnungsbaugenossenschaften gegründet. Es ist positiv, dass das Angebot so gut angenommen wird. So konnten seit 2012 auf städtischen Flächen 22 Vorhaben mit 1.400 Wohnungen von Baugenossenschaften und 22 Vorhaben mit 550 Wohnungen von privaten Baugemeinschaften in der Realisierung begleitet werden. Ebenso wird der Bau von Genossenschaftswohnungen begleitet, hier sind aktuell ca. 450 Wohneinheiten in Planung. Seit der Schaffung der mitbauzentrale 2014 als externe Beratungsstelle für gemeinschaftsorientierten Wohnungsbau wurden 20 Genossenschaften bei der Neugründung begleitet.

Mit der Ausweitung der Beratungen auf die Region (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12075) wird zudem ein weiterer Beitrag zur kooperativen Schaffung von Wohnraum in der Region geleistet.

3.2.6 Weitere Angebote mit Zielgruppenorientierung

Im Rahmen von „Wohnen in München VI“ ist die Zielgruppenorientierung der Münchner Wohnungsbauprogramme gestärkt worden. Der Fokus lag damals auf den Wohnformen für die Zielgruppe der Familien bzw. Haushalte mit Kindern, „Junges Wohnen“ für Auszubildende sowie integrative und Mehrgenerationenwohnprojekte. Ebenso wurde erstmals der Bezug zwischen dem Gesamtplan III und Wohnen in München hergestellt. Die daraus auf

Seiten des Sozialreferats entstandene **IBSP (Integrierte Bedarfs- und Standortplanung Wohnen und Unterbringung)** verfolgt das Ziel, auf Planungs- und Bestandsgebieten sowie in geeigneten Immobilien die zielgruppenspezifischen Wohnformen des Sozialreferats zu realisieren.

Ergänzend ist an dieser Stelle auf die dritte Fortschreibung des **Gesamtplans zur sozialen Wohnraumversorgung und den Gesamtplan Integration Geflüchteter** des Sozialreferats hinzuweisen. Die Gesamtpläne ergänzen die Beschlusspunkte von WiM hinsichtlich einer stärkeren Berücksichtigung der Belange bzw. Unterstützungsbedarfe der jeweiligen Zielgruppen über die Versorgung mit dauerhaftem Wohnraum hinaus (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06158, 14-20 / V 07276 und 14-20 / V 16291).

Das **Förderprogramm für Flexi-Heime** aus dem Jahr 2015 wurde grundlegend überarbeitet und für Investor*innen attraktiver gestaltet. Wesentliche Änderungen im Förderprogramm bestehen u.a. darin, dass die Fördersystematik an die bestehenden Wohnungsbauprogramme angepasst wurde und Gemeinschaftsflächen bei der Förderung sowie der Miete Berücksichtigung finden. Die Förderung teilt sich dabei nach wie vor in eine Baukostenförderung und einen Investitionskostenzuschuss für die Erstausrüstung auf, die unabhängig voneinander in Anspruch genommen werden können.

Flexi-Heime haben sich in den letzten Jahren als ein wirksames Instrument in der Wohnungslosenhilfe Münchens etabliert. Die Wohnungslosigkeit ist mittlerweile in der Mitte der Gesellschaft angekommen und betrifft auch berufstätige Menschen. Aufgrund der Pandemie wird mit einer weiteren Verschärfung gerechnet.

Ziel der Flexi-Heime ist es, verschiedene Zielgruppen mit Wohnungsnotstand temporär mit einer Unterkunft zu versorgen, die über die bisherige Unterbringung, zum Beispiel in Pensionen, die gerade für Haushalte mit Kindern sehr belastend ist, hinausgeht. Die Unterbringung in Flexi-Heimen erfolgt dabei in abgeschlossenen Apartments mit einer Küchenzeile sowie einem separaten Sanitärbereich und soll als Vorbereitung für ein geregeltes Mietverhältnis dienen. Die Haushalte erhalten vor Ort eine sozialpädagogische Unterstützung, bis sie ein dauerhaftes Zuhause finden. Für die Betreuungsangebote stehen Gemeinschaftsräume sowie Spiel- und Hausaufgabenräume für Kinder und Jugendliche zur Verfügung. Mittlerweile gibt es in München sechs Flexi-Heime mit 824 Plätzen. Weitere zirka 600 Plätze befinden sich aktuell in der baulichen Umsetzung bzw. konkreten Vorplanung. Ziel ist es, insgesamt 5.000 Bettplätze verteilt auf das gesamte Stadtgebiet zu schaffen.

3.2.7 Anregungen für die Fortschreibung zu WIM VII:

- Es ist zu prüfen, ob eine erneute Anpassung der Einkommensgrenzen für die kommunalen Förderprogramme notwendig und zielführend ist. Hierbei sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise und der steigenden Inflationsrate weiter zu beobachten und berücksichtigen.
- Angesichts des anhaltend hohen Bedarfs an Wohnraum in München ist es insbesondere im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau wichtig, Wohnungstypen bedarfsgerecht zu realisieren. Es ist zu prüfen, ob eine Ergänzung/ Übersetzung der Maßeinheit Wohneinheiten um weitere Größen, wie beispielsweise Wohnfläche oder Personen, erfolgen kann.
- Es ist zu prüfen, wie die Wohnungsbaugenossenschaften in Stadt und Region bei der weiteren Errichtung bezahlbaren Wohnraums unterstützt werden können. Angesichts der knappen Flächenressourcen und damit einhergehender Bodenpreissteigerungen ist auch das Thema Nachverdichtung, u.a. Ausbau von Dachgeschossen, an dieser Stelle mitzudenken.

3.3 Überprüfung des Handlungsfelds „Bestandsentwicklung und Schutzinstrumente“

Neben dem Ziel weiteren (geförderten) Wohnraum über Neubau zu schaffen, engagiert sich die Landeshauptstadt München dafür, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Es ist ein erklärtes Ziel der kommunalen Wohnungspolitik, hierzu alle rechtlichen Möglichkeiten (u.a. Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung, Mietberatung) voll auszuschöpfen. Dies wurde in WiM VI erneut durch den Stadtrat bestätigt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde zudem mit WiM VI beauftragt, auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten - wie zum Beispiel durch die Einführung eines generellen Genehmigungsvorbehalts für Umwandlungen in Städten mit erhöhtem Wohnraumbedarf im BauGB - hinzuwirken.

Unter dem Handlungsfeld „Bestandsentwicklung und Schutzinstrumente“ wurden insgesamt 18 Beschlüsse bzw. Bekanntgaben seit 2017 ausfindig gemacht, die eine Relevanz für die Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ aufweisen. Hierbei handelt es sich zum einen um Schutzinstrumente und Programme im Wohnungsbestand, wie Erhaltungssatzungen, Vorkaufsrechte, Zweckentfremdungssatzung und Belegrechte (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V11734, 14-20/ V09820, 14-20/ V17504, 14-20/ V15423, 14-20/ V14805, 14-20/ V15306, 20-26/ V03498, 14-20/ V09698 und 20-26/ V03327). Zum anderen wurden zahlreiche Beschlüsse eingebracht mit dem Ziel steigender Mieten und Verdrängungsprozessen entgegenzusteuern, u.a. städtische Mietpreisbremse, Mietspiegelerstellung und einer Studie zu Verdrängungsprozessen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V11853, 14-20/ V15518, 14-20/ V14841, 14-20/ V17866, 14-20/ V13727, 14-20/ V14571, 14-20/ V17805, 20-26/ V02478 und 20-26/ V04766).

3.3.1 Eingriffsreserve, Belegrechtsankäufe und kommunale Mietpreisbremse

Über den Ablauf von Sozialbindungen geht günstiger Wohnraum verloren. Durch das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ sollte die sogenannte Eingriffsreserve, das heißt der Teil des Wohnungsbestandes, auf den die Landeshauptstadt München Zugriff hat, dauerhaft bei mindestens zehn Prozent des Münchener Wohnungsbestandes stabilisiert werden.

Der städtische Wohnungsbestand umfasste Ende 2021 rund 44.000 Wohnungen. Hinzu kommen weitere Wohnungen, auf deren Belegung die Landeshauptstadt München – beispielsweise durch den Erwerb von Belegungsrechten – mittelbar Einfluss nehmen kann. Insgesamt fielen somit rund 87.100 Wohnungen unter die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München.

Die Landeshauptstadt München unternimmt starke Anstrengungen, um die Eingriffsreserve bei rund zehn Prozent des Wohnungsbestandes zu halten. Wie Abbildung 6 zu entnehmen ist, vergrößert sich die Eingriffsreserve seit 2017 wieder.

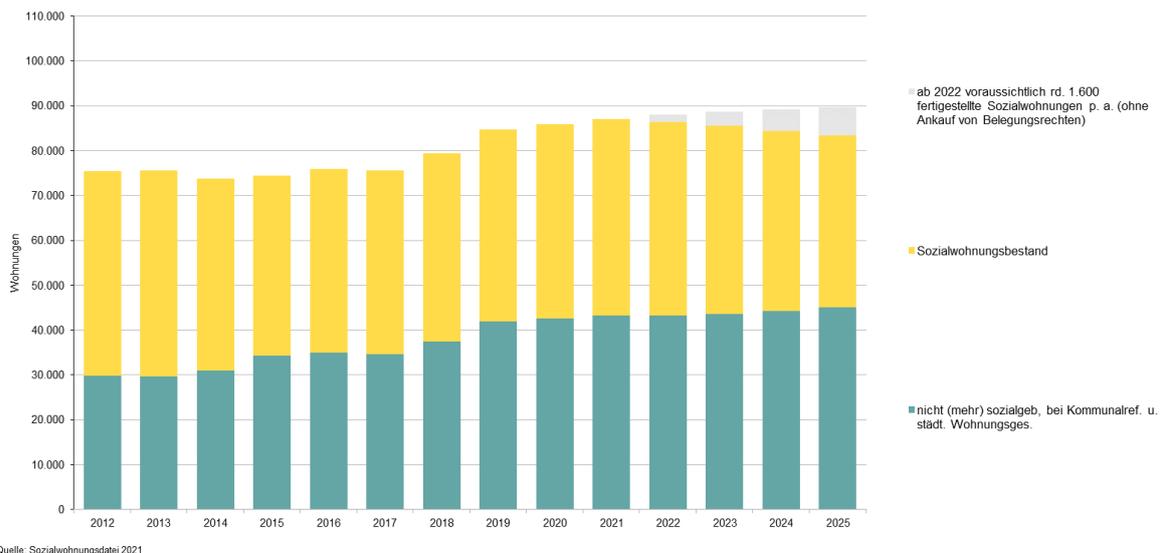


Abbildung 6: Entwicklung der Eingriffsreserve 2012-2025

Das **Belegrechtsprogramm** ist Bestandteil eines bestandsorientierten Ansatzes bei der Sicherung und Schaffung belegungsfähigen bezahlbaren Wohnraums. Wie bereits in Kapitel 3.1.2 aufgezeigt, spielte das Belegrechtsprogramm im Zeitraum von WiM VI eine zahlenmäßig eher untergeordnete Rolle. Mit dem Programmabschluss Ende 2018 wurde das Belegrechtsprogramm mit zwei Modellen neu aufgestellt und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Das Programm wurde um eine Komponente für städtische Dienstkräfte (Modell I) ergänzt und gleichzeitig das bisherige Modell (jetzt Modell IIa) durch die Einführung des Modell II erweitert, in dem die Landeshauptstadt München, vertreten durch ihre Wohnungsbaugesellschaft, als Mieterin gegenüber den Vertragspartner*innen im Belegrechtsprogramm auftritt (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09820).

Mit Beschluss von Anfang 2020 wurde die Einbeziehung von Unternehmen der freien Wohnungswirtschaft in das Belegrechtsprogramm und der Erwerb größerer zusammenhängender Belegrechtskontingente im Bestand ermöglicht. Gleichzeitig ist hiermit eine Ausweitung der Bindungsdauern auf 25 Jahre erfolgt (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17504).

Das Programm wurde auf Grundlage der eingegangenen Angebote zuletzt 2021 im Modell I für städtische Dienstkräfte auf Wohnraum in der Region München ausgeweitet (siehe Sitzungsvorlagen Nr.20-26 / V 03498).

Wie groß der Einfluss der Landeshauptstadt München auf die Wohnungen der Eingriffsreserve sein kann, zeigt sich u.a. an der **kommunalen Mietpreisbremse**. So hat der Stadtrat am 25.07.2018 eine Mietpreisbremse für die Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und des Kommunalreferats beschlossen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853). Mit dem gefassten Beschluss wurde für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im frei finanzierten Bestand auf maximal 10 Prozent in 5 Jahren begrenzt (zuvor rechtlich möglich: 15 Prozent in 3 Jahren) und bei Mieterhöhungsverlangen eine Mietobergrenze von 90 Prozent des aktuellen Mietspiegels festgelegt. Des Weiteren wurde die Modernisierungsumlage von den rechtlich möglichen 11 Prozent auf 8 Prozent begrenzt. Zudem wurde die Modernisierungsumlage von der Grundmiete getrennt und auf 3 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren begrenzt. Nach Amortisierung der Maßnahme fällt die Modernisierungsumlage zudem komplett weg.

Im Juni 2019 hat der Stadtrat nachgelegt und beschlossen, dass vom 01.08.2019 bis zum 31.07.2024 Mieterhöhungen bei Mietwohnungen der GEWOFAG, der GWG und des Kommunalreferats ausgesetzt werden (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15518). Damit leistet

die Landeshauptstadt München nicht nur einen maßgeblichen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum in München, sondern geht mit gutem Beispiel voran und setzt ihre bundespolitischen Forderungen im eigenen Wirkungskreis um.

3.3.2 Erhaltungssatzungen, Vorkaufsrecht und Umwandlungsvorbehalt

Ein effektives Instrument zur Verhinderung übertriebener Aufwertungen von bestehendem Wohnraum und damit zur Abmilderung der negativen Auswirkungen durch potenzielle Verdrängungsprozesse ist der Erlass kommunaler Erhaltungssatzungen für ausgewählte Teile des Stadtgebietes. Rechtsgrundlage für den Erlass von Erhaltungssatzungen ist insbesondere § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB). In Erhaltungssatzungsgebieten bedürfen Abbruch, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden ebenso einer speziellen Genehmigung, wie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Erlass von Erhaltungssatzungen

Aktuell gibt es in München insgesamt 36 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 350.300 Einwohner*innen in rund 202.900 Wohnungen leben (Stand: August 2022). Durch die Darstellung der Anzahl der Erhaltungssatzungsgebiete und geschützter Einwohner*innen in Abbildung 7 wird deutlich, dass das Instrument seit 2012 wieder an Bedeutung gewonnen hat.

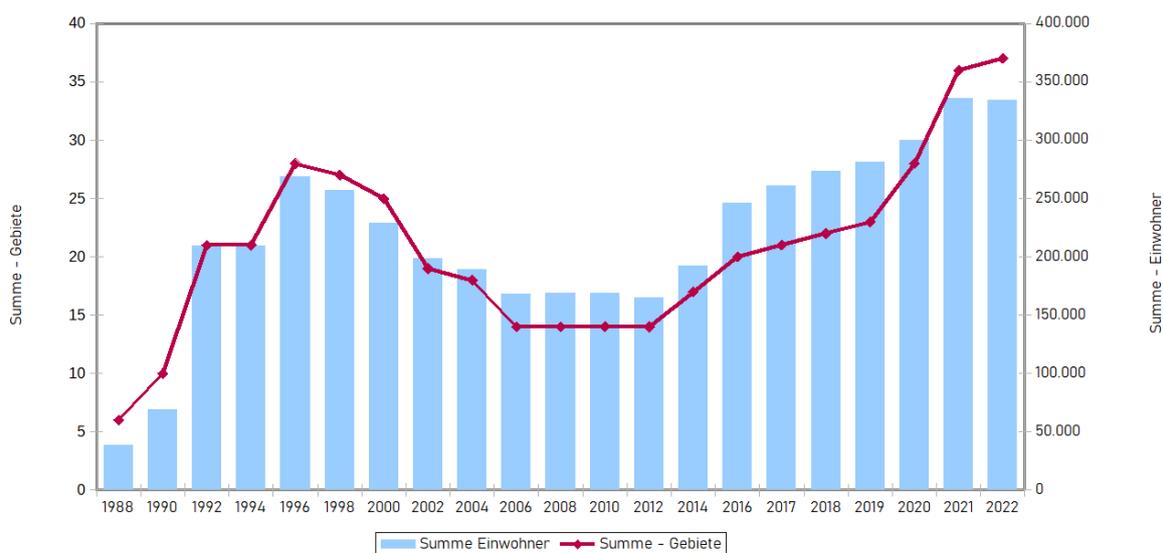


Abbildung 7: Entwicklung der Erhaltungssatzungen 1988-2022

Außerdem hat die Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht (vgl. Kapitel xx), es sei denn, die Käufer*innen verpflichten sich zur Einhaltung bestimmter Vorgaben, die den Zielen der Erhaltungssatzung entsprechen (sogenannte „Abwendungserklärung“). Diese Vorgaben wurden im Juni 2018 deutlich verschärft (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734). Außerdem wurde das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten im April 2019 auch auf unbebaute Grundstücke ausgeweitet (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193).

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. Grundlegend wurden die Methodik und der Kriterienkatalog mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2019 „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15423) aktualisiert und weiterentwickelt. Beschreibungen zu den Indikatoren und Datengrundlagen sind diesem Beschluss zu entnehmen. Außerdem gelten Erhaltungssatzungen seit dem o.g. Beschluss auf unbefristete Zeit (zuvor: fünf Jahre), werden jedoch nach wie vor alle fünf Jahre auf ihre Eignung hin geprüft. Mit der weiterentwickelten Methodik können nun vermehrt Erhaltungssatzungen auch außerhalb des mittleren Rings erlassen werden. Die unbefristete Gültigkeit der Satzungen setzt ein positives Signal und bringt die Relevanz des Instrumentes zum Ausdruck.

Vollzug der Erhaltungssatzungen

Der Vollzug der Erhaltungssatzungen wird durch das Sozialreferat und das Kommunalreferat sichergestellt. Die Zahl der Anträge auf Modernisierungsgenehmigungen zeigte sich dabei in den letzten Jahren unverändert hoch (Tabelle 5). In Bezug auf die relativ wenigen Antragsablehnungen gilt zu berücksichtigen, dass die hohe Anzahl der Beratungsgespräche, die vorab von Eigentümer*innen in Anspruch genommen werden, auch dazu beiträgt, dass gewisse Maßnahmen, die nicht genehmigt werden würden, auch gar nicht erst beantragt werden.

Alle Satzungsgebiete	Jahr					Gesamt
	2017	2018	2019	2020	2021	
	absolut					
abgeschlossene Anträge/Vorgänge ^{a)}	379	532	318	317	324	1.870
Ablehnungsbescheide	0	1	41	46	0	88
Genehmigungsbescheid mit Auflagen (Verpflichtungserklärung) ^{b)}	23	54	97	66	94	334
davon betroffene Wohnungen	23	54	97	66	94	334
Wohnfläche in m ²						0
Genehmigungsbescheid ohne Auflagen ^{b)}	1.631	1.789	1.476	1.170	1.140	7.206
Beratungsgespräche	1.704	1.837	1.912	1.873	1.998	9.324

^{a)} So genannte „Fälle“, d.h. inkl. Antragsrücknahmen, Negativatteste; die Zahl nur der Modernisierungsanträge wird nicht erfasst.

^{b)} Anzahl der Wohnungen

Quelle: Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 5: Modernisierungsanträge 2017-2021

Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen in Erhaltungssatzungsgebieten

In Erhaltungssatzungsgebieten unterliegt zudem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum seit 2014 einer zusätzlichen Genehmigungspflicht. Die bestehende Rechtsgrundlage für den Genehmigungsvorbehalt (§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsrechts und des Besonderen Städtebaurechts – DVWoR) wäre am 28.02.2019 außer Kraft getreten. Deren Geltungsdauer wurde von der bayerischen Staatsregierung – unter anderem auf Betreiben der Landeshauptstadt München hin – am 15.05.2018 bis zum 28.02.2024 verlängert.

Im Zeitraum von WiM VI, d.h. hier 2017 bis 2021, gingen rund 5.000 Anträge auf Genehmigung zur Begründung von Wohn- oder Teileigentum beim Amt für Wohnen und Migration ein. Es zeigt sich, dass die wenigsten der (begründeten) Anträge abgelehnt werden können (Tabelle 6). Der hohe Anstieg im Jahr 2020 ist als Folge der mit der BauGB-Novelle erfolgten Ankündigung eines flächendeckenden Genehmigungsvorbehalts in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu verstehen.

	Jahr					Gesamt
	2017	2018	2019	2020	2021	
Anträge insgesamt (in Wohneinheiten)	502	413	780	1.691	1.619	5.005
davon Ablehnungen	0	0	0	0	16	16
davon Genehmigungen	66	45	330	1.382	1.149	2.972
Rücknahmen; noch in Bearbeitung	436	368	450	309	470	2.033

Quelle: Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration

Tabelle 6: Genehmigungsanträge zur Begründung von Wohn- oder Teileigentum 2017-2021

Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten

Darüber hinaus ist in Erhaltungssatzungsgebieten ein gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB vorgesehen. Seit dem Stadtratsbeschluss vom 30.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 03607) übt die Landeshauptstadt München Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus, die die Wohnungen in ihren Bestand übernehmen.

Die Käuferseite kann die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden (§ 27 BauGB), indem sie 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. Bis Mitte 2018 sah der städtische Entwurf einer Abwendungserklärung vor, dass die Käufer*innen keine "Luxusmodernisierung" und keine Aufteilung in Wohnungseigentum nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) oder eine ähnliche Aufteilung in Verbindung mit Sondernutzungsrechten vornehmen. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 27.6.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 11734) wurden die städtischerseits vorausgesetzten Bindungen deutlich ausgeweitet. Käufer*innen verpflichteten sich in dem städtischen Muster einer Abwendungserklärung unter anderem dazu, freiwerdende Wohnungen an förderberechtigte Personen zu vergeben. Als förderberechtigt in diesem Sinne gelten Personen, deren Einkommen die Grenzen entsprechend dem jeweils aktuellen Beschluss zu „Wohnen in München“ für das München Modell Miete nicht überschreiten (Belegungsbindung). Außerdem galt eine Höchstmiete für Neuvermietungen in Höhe des Mietspiegels, gedeckelt auf die maximal zulässige Eingangsmiete nach dem Fördermodell „München Modell-Miete“ – derzeit 11,50 €/Quadratmeter. Weitere Verpflichtungen sind dem o.g. Beschluss zu entnehmen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 10.4.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 14193) wurden weitere Bindungen beschlossen, darunter die Erstreckung der Bindungen des städtischen Musters der Abwendungserklärung auf unbebaute Grundstücke (auch mit abbruchreifen Gebäuden) ab 600 Quadratmeter Geschossfläche (Geschossfläche) Wohnbaurecht und auf Wohnbaurechtsreserven bei bebauten Grundstücken ab 600 Quadratmeter Geschossfläche.

Die Verschärfung der Bindungen in der Abwendungserklärung hatte Auswirkungen auf die Bereitschaft der Käufer*innen zur Abgabe der Abwendungserklärung. Wie aus Abbildung 7 ersichtlich ist, wurden weniger Abwendungserklärungen abgegeben. 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.

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.



Abbildung 8: Ausübung Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten 2011-2021

3.3.3 Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In München ist es verboten, Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen. Das Zweckentfremdungsverbot gilt im Bereich der Landeshauptstadt München seit 1972. Die 2009 erstmalig erlassene Zweckentfremdungssatzung (ZeS) wurde bereits wiederholt verlängert bzw. neu erlassen (zuletzt 2021) und gilt bis zum 30.08.2026. Der Stadtrat hat zudem 2017 der Einrichtung einer Online-Plattform zur Meldung einer möglichen Zweckentfremdung von Wohnraum zugestimmt und das Sozialreferat mit deren Realisierung beauftragt (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08775 und 14-20 / V 08776). Die Online-Meldeplattform wurde am 15.01.2018 in Betrieb genommen und kann über die Internetadresse www.raum-fuer-muenchen.de aufgerufen werden.

Wesentliche Änderungen der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erfolgten zum 15.12.2017 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09698). Die inhaltlichen Regelungen der Satzung wurden zum Teil deutlich verschärft. So wurde im Zuge einer Satzungsänderung der Bußgeldrahmen für eine ungenehmigte Wohnraumzweckentfremdung von zuvor bis zu 50.000 € je Wohneinheit auf bis zu 500.000 € je Wohneinheit verzehnfacht, um Verstöße noch konsequenter und noch effektiver ahnden zu können.

Das Sozialreferat bewahrt im langjährigen Mittel rund 250 Wohnungen pro Jahr vor einer illegalen Zweckentfremdung, mit steigender Tendenz (Abbildung 9). Durch den konsequenten Vollzug des Zweckentfremdungsrechts wurden seit 2017 rund 1.900 Wohneinheiten vor einer illegalen Zweckentfremdung bewahrt. Im Jahr 2021 hat das Sozialreferat dem Wohnungsmarkt wieder 450 Wohneinheiten zugeführt.

Anzahl der vor einer Zweckentfremdung bewahrten Wohnungen seit 2017

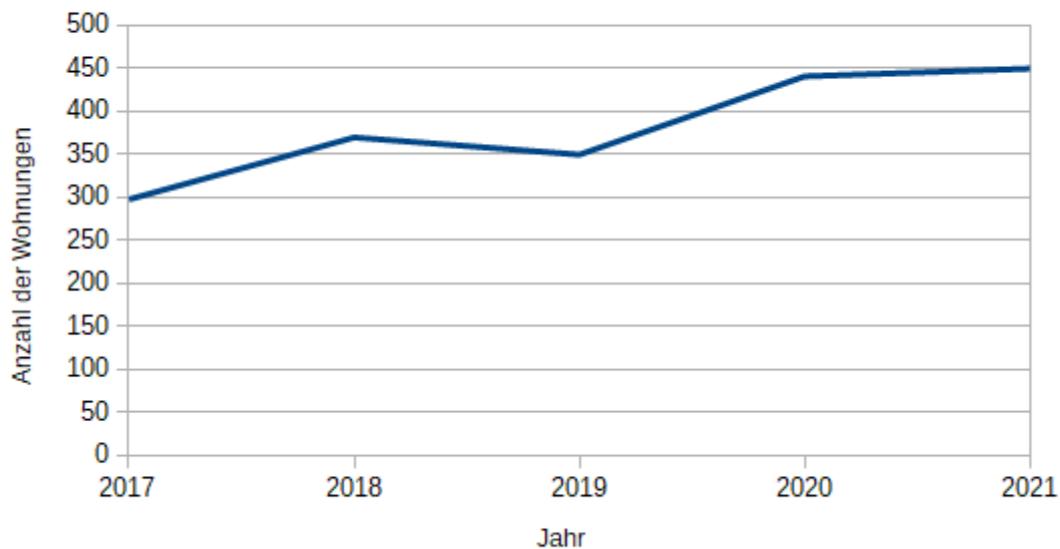


Abbildung 9: Anzahl der von einer Zweckentfremdung bewahrten Wohnungen 2017-2021

3.3.4 Mietberatung

Die Münchner*innen können sich bereits seit den 1980er Jahren kostenlos zu allen Fragen rund um das Wohnraummietrecht beraten lassen. Hierzu ist im Amt für Wohnen und Migration eine Mietberatungsstelle angesiedelt. Insbesondere einkommensschwache Haushalte werden mit der Beratung unterstützt, ihre Rechte wahrzunehmen. Das Angebot richtet sich aber auch an alle Münchener Vermieter*innen.

Auf Grund des erhöhten Beratungsbedarfs durch die verschärfte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 27.11.2019 den Ausbau der Mietberatungsstelle beschlossen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14841). Die in der Vorlage beschlossenen 3,5 Stellen in der Mietberatung wurden eingerichtet und können voraussichtlich 2022 besetzt werden.

Eine im Jahr 2021 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführte Studie zu Verdrängungsprozessen in München kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Münchner Mietberatungsstelle ein weiteres wichtiges Instrument darstellt, um die Schwere von Verdrängungsprozessen abzumildern. Die Beratungsangebote zeigen Optionen auf, wie gegen bestimmte Verdrängungsauslöser vorgegangen werden kann. Die starke Auslastung der Beratungsstelle unterstreicht den hohen Stellenwert und den Beratungsbedarf der Münchner Mieter*innen. So empfiehlt die Studie, um Verdrängungsdynamiken weiter gegenzusteuern, den Ausbau der bereits existierenden Mietberatung zu einer zentralen Anlaufstelle für von Verdrängung bedrohte Mieter*innen. Dies setzt neben einer Erhöhung von personellen und finanziellen Mittel zudem eine ausreichende Vernetzung und (verwaltungsinterne) Kommunikation zwischen den relevanten Verwaltungseinheiten voraus (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04766).

3.3.5 Qualifizierter Mietspiegel

In der Landeshauptstadt München gibt es bereits seit 1975 Mietspiegel. Mietspiegel bilden die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ab und

dienen dazu, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent zu machen. 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. Eine Mietspiegelverordnung, mit der Vorgaben für die Erstellung von Mietspiegeln spezifiziert werden, tritt zum 01.07.2022 in Kraft.

Im Zeitraum von WiM VI wurden zwei Mietspiegel veröffentlicht. In den Jahren 2019 (Neuerstellung) und zuletzt 2021 (Fortschreibung) erfolgten die Veröffentlichung und Anerkennung des Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13727 und Nr. 20-26 / V02478).

Die Veröffentlichung des nächsten Mietspiegels für München 2023 ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen.

3.3.6 Verbesserung der bundesgesetzlichen Möglichkeiten

Die Landeshauptstadt München hat sich bundespolitisch kontinuierlich dafür eingesetzt, den Schutz der Mieter*innen vor Verdrängung weiter auszubauen, indem die dazu notwendigen Änderungen der Rahmenbedingungen aufgezeigt, bereits umgesetzte Möglichkeiten in der kommunalen Praxis ausgeschöpft und neu eingeleitete Gesetzgebungsverfahren (v.a. Baulandmobilisierungsgesetz) kritisch begleitet werden (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00726).

In diesem Zusammenhang ist neben den Beschlüssen zum Baulandmobilisierungsgesetz (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00726 und 20-26 / V 01438) im Zeitraum von WiM VI auch auf den Beschluss „Mieterinnen und Mieter schützen II: Erhaltungssatzungen ausbauen und aufgrund der besonderen Situation auf München ausweiten“ aus dem Jahr 2019 hinzuweisen (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14805). Da angesichts der angespannten Lage auf dem gesamten Münchener Wohnungsmarkt immer mehr Teile des Stadtgebietes von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen bedroht sind, wurde hier überprüft, ob eine Ausweitung der derzeit nur in Erhaltungssatzungsgebieten geltenden Schutzinstrumente (Umwandlungsvorbehalt, Vorkaufsrechte) auf die gesamte Stadt rechtlich möglich ist bzw. welche bunderechtlichen Änderungen hierzu notwendig wären. Eine Erhaltungssatzung für das gesamte Stadtgebiet zu erlassen ist derzeit rechtlich nicht möglich und auch nicht im Sinne des Instrumentes. Die im Beschluss enthaltenen Forderungen die Schutzmöglichkeiten weiter (auf die gesamte Stadt) auszuweiten sind in die aktuelle BauGB-Novelle bzw. in das neue Baulandmobilisierungsgesetz u.a. mit den Erweiterungen des Umwandlungsvorbehaltes und Vorkaufsrechts eingeflossen (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01438).

Zudem hat sich die Landeshauptstadt München dafür eingesetzt, die in den Mietspiegel einbezogenen Fallkonstellationen und Wohnungsbestände zu erweitern. In diesem Zusammenhang wurde ein Vergleich zwischen einem „realen“ Mietspiegel, der den tatsächlichen Durchschnitt sämtlicher Münchner Mieten abbildet, mit dem qualifizierten Mietspiegel für München 2019 durchgeführt (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14571 und 14-20 / V 17805). Hierbei hat sich gezeigt, dass die so ermittelten Mieten im Schnitt rund einen Euro unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des qualifizierten Mietspiegels liegen. Das politische Ziel (Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete dergestalt, dass alle Wohnungen ohne zeitlich definierten Betrachtungszeitraum einfließen dürfen) ist jedoch noch nicht erreicht, wenngleich zum 01.01.2020 der Betrachtungszeitraum von bis dato vier auf nun sechs Jahre erweitert wurde.

Des Weiteren wurden die Ziele des Volksbegehrens "6 Jahre Mietenstopp" – angesichts der Notwendigkeit, auch die Münchner Mieten einzudämmen – durch den Stadtrat unterstützt (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17866). Das Volksbegehren wurde durch eine Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes nicht zugelassen. Die Initiatoren haben daraufhin Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht eingelegt. Dieses hat die Verfassungsbeschwerde jedoch nicht zur Entscheidung angenommen, das Volksbegehren ist damit gescheitert (Beschluss vom 21.12.2021, Az 2 BvR 1844/20).

3.3.7 Anregungen für die Fortschreibung zu WiM VII:

- Im Zusammenhang mit der Eingriffsreserve spielte das Belegrechtsprogramm im Zeitraum von WiM VI eine untergeordnete Rolle. Zuletzt können jedoch auf positive Erfahrungen in der Kooperation mit großen privaten Bestandhaltern für das Programm zurückgeblickt werden. Es ist daher zu prüfen, wie weitere Wohnungsunternehmen für Kooperationen gewonnen werden können.
- Zum Schutz vor Verdrängung vulnerabler Gruppen auf dem Wohnungsmarkt ist die Genehmigungspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten konsequent weiter fortzuführen. Es sollte geprüft werden, ob und in welchem Umfang (weitere) Verschärfungen im Vollzug helfen.
- Insbesondere der Umwandlungsvorbehalt von Miet- in Eigentumswohnungen wird seitens der Landeshauptstadt München als wirkungsvolles Instrument eingeschätzt. Um auch die Wohnungsbestände außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten vor einer Umwandlung zu schützen, ist daher die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz geschaffene Einführung eines erweiterten Umwandlungsvorbehalts für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf zu begrüßen. Für die Fortschreibung von WiM VII sind daher die erforderlichen Rahmenbedingungen auf der Landesebene weiter kritisch zu begleiten und einzufordern.
- Die Notwendigkeit eines größeren Beratungsangebotes insbesondere für einkommensschwache Mieter*innen wird weiterhin gesehen, sodass trotz schwieriger Haushaltslage auf einen Ausbau der kommunalen Mietberatungsstelle hingewirkt werden sollte.

3.4 Überprüfung des Handlungsfelds „Programmvereinfachung, Baukosten & Qualitäten“

Die Verwaltung wurde mit WiM VI aufgefordert, die städtischen Programme im geförderten Wohnungsbau zu vereinfachen. Dazu sollte die städtische Förderlandschaft auf den sogenannten „Münchner Wohnungsbau“ durch eine Überführung der bisherigen Einzelprogramme des kommunalen Wohnungsbauprogramms für einkommensschwache Haushalte und das München Modell für die mittleren Einkommensgruppen reduziert werden.

Zudem sah der Beschluss zu WiM VI vor, dass neue Förderbausteine für mehr Kostentransparenz geschaffen werden sollten. So sollten unabweisbare Mehrkosten, die zum Beispiel für Lärmschutz, Gemeinschaftsräume, Dachgärten etc. anfallen, in Kombination mit der einkommensorientierten Förderung (EOF) und dem Münchner Wohnungsbau gefördert werden, um die Wirtschaftlichkeit der Projekte zu sichern.

Unter dem Handlungsfeld „Baukosten und Qualitäten“ wurden insgesamt sieben Beschlüsse bzw. Bekanntgaben seit 2017 aufgefunden, die eine Relevanz für die Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ aufweisen. Hierbei handelt es sich einerseits um die konkrete Ausgestaltung der städtischen Förderprogramme und der Wiedereinführung einer Förderung von unabweisbaren Mehrkosten (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V11612, 14-20 / V 08547 und 14-20/ V13560). Andererseits wurden Änderungen und Neuerungen beschlossen, die die Registrierung und Vergabe von geförderten

Wohnungen vereinfachen sollten, hierzu ist insbesondere auf die Einführung digitaler Verfahren bzw. Internetplattformen hinzuweisen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ 08855, 14-20/ V16680, 20-26 / V 00033 und 20-26 / V 04588).

3.4.1 Online Plattform SOWON zur einfacheren/nutzerfreundlichen Registrierung

Seit Mitte 2020 haben wohnungssuchende Haushalte die Möglichkeit, ihren Antrag auf geförderten Wohnraum über die Online-Plattform SOWON (www.sowon-muenchen.de) zu stellen. Dabei werden sie mit dynamisch ausgelösten Fragen und Hinweisen komfortabel und intuitiv durch den Antrag geführt. Bereits während der Eingaben erhält der / die Antragsteller*in Rückmeldung, welche Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Gehaltsabrechnung, Schwerbehindertenausweis usw.) für die weitere Bearbeitung benötigt werden und hinzugefügt werden müssen.

Ein Online-Tutorial zur Bedienung des Online-Antrages zeigt, wie man leicht zu einem vollständigen Antrag kommt. Ein umfassendes Hilfesystem beantwortet häufig gestellte Fragen und vermeidet Fehleingaben. Bestehen von Seiten der Sachbearbeitung noch Rückfragen, erfolgt die weitere Kommunikation ebenfalls digital in das persönliche SOWON-Postfach des Wohnungssuchenden.

Der Online-Antrag wird sehr gut angenommen. Von den rd. 30.000 jährlich gestellten Wohnungsanträgen gehen rd. 75 % online ein. Durch die Einführung des Online-Antrages konnte die Bearbeitungszeit reduziert und die Transparenz für die Wohnungssuchenden erhöht werden.

Bereits seit 2016 erfolgt die Vergabe von gefördertem Wohnraum ebenfalls digital über die Online-Plattform SOWON. Dazu müssen sich interessierte Wohnungssuchende auf passende Wohnungsangebote bewerben. Anschließend wählt das Sozialreferat die 5 dringlichsten Haushalte aus und schlägt diese dem / der Vermieter*in vor.

Damit ist der gesamte Prozess – von der Antragstellung bis zur Wohnungsvergabe – digitalisiert.

3.4.2 Münchner Wohnungsbau und städtische Förderprogramme

Bereits Mitte 2019 wurde der Ansatz zur Vereinfachung der städtischen Förderlandschaft die Einzelprogramme für untere Einkommensgruppen unter dem „Münchner Wohnungsbau“ zu vereinen wieder „rückgängig“ gemacht. So hat die Vollversammlung des Münchner Stadtrats am 26.06.2019 beschlossen, den „Münchner Wohnungsbau“ wieder abzuschaffen und stattdessen eine einheitliche Förderung der unteren Einkommensstufen I-III im staatlichen Fördersystem der EOF mit einer (modifizierten) städtischen Kofinanzierung zu ergänzen (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13560).

3.4.3 Unabweisbare Mehrkosten

Mit Beschluss zu „Wohnen in München VI“ wurde zunächst nur für Vorhaben für die unteren Einkommensgruppen (EOF; Münchner Wohnungsbau) eine zusätzliche rein städtische Förderung für investive Maßnahmen eingeführt, die

- lage- oder planungsbedingte Mehrkosten (z.B. Lärmschutzmaßnahmen, Dachgärten als planungsrechtlich festgesetzter Ersatz für fehlende Freiflächen oder
- nutzungs- und projektbedingte Mehrkosten (z.B. Gemeinschaftsräume, Räume für soziale oder ökologische Hausverwaltung, Realisierung vieler Kleinwohnungen) ausgleichen sollte.

Diese Förderung wurde in der Regel als Zuschuss ausgereicht (max. 950 €/m² Wfl.) und setzte voraus, dass zuvor alle anderen Finanzierungsmöglichkeiten inklusive der Inanspruchnahme von Fördergeldern ausgeschöpft wurden, und die Wirtschaftlichkeit des Projektes ansonsten gefährdet gewesen wäre. Soweit es die Wirtschaftlichkeit erlaubt, konnte die Förderung auch als Darlehen (verzinslich oder unverzinslich) ausgereicht werden.

Mit Beschluss vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 11612) wurde zur Förderung besonderer Qualitäten und der damit einhergehenden höheren Baukosten diese Fördermöglichkeit auch auf das München Modell (-Miete und -Genossenschaften) erweitert

Tabelle 7 gibt einen Überblick der bisherigen Vorhaben seit der Wiedereinführung im Jahr 2018. Insgesamt wurden seit 2018 bis Ende 2021 bei 28 Vorhaben in der EOF und bei 23 Vorhaben im München Modell Miete und -Genossenschaften unabweisbare Mehrkosten bewilligt. Die Erfahrungen aus den letzten Jahren haben jedoch gezeigt, dass das Instrument in seiner aktuellen Systematik zu Unsicherheiten auf der Bauherrseite 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 mehr Planungssicherheit für die Bauherr*innen bietet und für die Verwaltung auch bei hohem Antragsaufkommen handelbar bleibt.

Jahr	Anzahl Fälle	Förderhöhe gesamt	Förderung je m ² Wfl. (Durchschnittswert)	Förderhöhe je m ² Wfl. (von... bis...)
2018	1	122.200 €	53,36 €/m ² Wfl.	53,36 €/m ² Wfl.
2019	11	13.950.000 €	515,76 €/m ² Wfl.	216,20 – 950 €/m ² Wfl.
2020	17	16.874.400 €	354,15 €/m ² Wfl.	72 – 945 €/m ² Wfl.
2021	22	24.035.800 €	299,00 €/m ² Wfl.	91 – 950 €/m ² Wfl.

Tabelle 7: Unabweisbare Mehrkosten – Vorhaben 2018-2020

Es wurden unter anderem unabweisbare Mehrkosten für folgende Positionen bewilligt:

- Verbauarbeiten und Baustellenabwicklung aufgrund beengter Grundstückssituation
- Schallschutzmaßnahmen
- Dachgärten, intensive Dachbegrünung
- Bauwerksabdichtung aufgrund Grundwasserthematik
- Maßnahmen wegen Geländemodellierung (Gefälle im Grundstück)
- Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung (z.B. TG unter Gebäude)
- Sicherheitstreppe oder Mehraufwand aus Brandrettungskonzept
- archäologische Begleitung
- viele kleine Wohnungen (z.B. bei Azubi-Wohnen oder Seniorenwohnanlagen...)

3.4.4 Anregungen für die Fortschreibung zu WiM VII:

- Es ist wichtig, dass die Programme bei dem potenziellen Nutzer*innen ankommen. Hindernisse bei der Inanspruchnahme von Förderungen sollen identifiziert und in der Folge abgebaut werden. Eine weitere Digitalisierung der Angebote ist für die Fortschreibung von WiM VII zu berücksichtigen.
- Für WiM VII bedarf es einer Weiterentwicklung der Förderung unabweisbarer Mehrkosten, welche gleichzeitig mehr Planungssicherheit für die Bauherr*innen bietet und für die Verwaltung auch bei hohem Antragsaufkommen handelbar bleibt.
- Die Qualität im Wohnungsbau nimmt eine immer größere Rolle ein. Die Akzeptanz der Nutzer*innen, aber auch der gesamten Stadtbevölkerung, stehen in engem

Zusammenhang zu den Qualitäten im Neubau. Vor dem Hintergrund der weiter steigenden Baukosten und mit dem Ziel auch weiterhin qualitätvollen und nachhaltigen Wohnungsbau zu errichten ist aktuell und auch künftig mit höheren Kosten in der Planung und Umsetzung zu rechnen. Für die Fortschreibung zu WiM VII ist zu beraten, wie hier seitens der Landeshauptstadt München unterstützt werden kann.

- Zudem verändern sich Qualitäten mit den Anforderungen an das Wohnen, die sich mit gesellschaftlichen Veränderungen wandeln. Vor allem die Veränderungen der Arbeitsstrukturen und der Trend hin zu flexiblen Arbeitsmodellen (z.B. mobile Arbeit, Homeoffice) beschleunigen sich durch die aktuelle Pandemie. Für WiM VII sind neue Trends mitzudenken und flexible Lösungen zu formulieren.

3.5 Überprüfung des Handlungsfelds „Nachhaltigkeit und Klimaschutz“

In WiM VI wurde festgehalten, dass die energetischen Standards im Neubau beibehalten werden sollen und die Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle vereinheitlicht sowie analog zum ökologischen Kriterienkatalog festgelegt werden sollen. Eine weitere Anhebung der Standards war nicht vorgesehen.

Für den Wohnungsbestand wurde als Zielrichtung formuliert, dass die energetische Bestandssanierung ausgebaut und für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums inklusive bezahlbarer Heizkosten und die Erreichung der Münchner Klimaschutzziele weiterentwickelt werden soll.

Unter dem Handlungsfeld „Nachhaltigkeit und Klimaschutz“ ist seit dem Beschluss von WiM VI sehr viel passiert. Insgesamt wurden 16 Beschlüsse bzw. Bekanntgaben ausfindig gemacht, die eine Relevanz für die Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ aufweisen. Allen voran ist der Grundsatzbeschluss zur ‚Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030‘ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2035 aus dem Jahr 2019 zu nennen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V16525). Zur Umsetzung wurden in der Folge weitere Beschlüsse rund um das „Integrierte Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM)“ und seinen Instrumenten gefasst (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/ V01712, 14-20/ V08521, 14-20/ V11745, 14-20/ V08676, 14-20/ V11624, 14-20/ V17066, 14-20/ V14483, 14-20/ V14749, 14-20/ V17584, 14-20/ V16353, 20-26/ V00239 und 14-20/ V09576).

Darüber hinaus wurden neue Orientierungswerte zur Grün- und Freiflächenversorgung beschlossen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V09119) sowie Festlegungen für die erweiterte Verwendung erneuerbarer Baustoffe, v.a. in Holzbauweise, getroffen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V16515 und 14-20/ V18376).

3.5.1 Energetische Standards im Neubau und energetischen Bestandssanierung

Die Nachrüstungen von PV-Anlagen insbesondere im Mieterstrommodell auf Bestandsimmobilien erscheint Berichten von SWM und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu Folge schwieriger umsetzbar als erwartet. Daher konnten die Ziele für die Jahre 2020 und 2021 nicht vollständig erreicht werden. Für das Jahr 2022 und die kommenden Jahre erwarten die SWM aus der Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften jedoch einen deutlichen Zuwachs an PV-Projekten.

Jahr	Programm		Energieeffizient Sanieren			
	Energieeffizient Bauen		Effizienzhaus		Einzelmaßnahmen	
	Mio. Euro	geförderte WE	Mio. Euro	geförderte WE	Mio. Euro	geförderte WE
2017	192	2.019	32	659	14	845
2018	110	992	48	794	12	689
2019	136	1.477	25	694	18	985
2020	257	2.670	46	1.161	10	704
2021	336	3.315	45	792	8	544

WE = Wohneinheiten

Quelle: Förderreport KfW Bankengruppe

Tabelle 8: Zusagen im Förderschwerpunkt Wohnen LHM – KfW Förderreport

Gesellschaft	Energetischer Standard					
		2017	2018	2019	2020	2021
GEWOFAG	EnEV 2007 (vor Dividendenbeschluss)					
	KfW Effizienzhaus 100					
	KfW Effizienzhaus 70	485	416	864	564	869
	KfW Effizienzhaus 55					
	KfW Effizienzhaus 40					
	Passivhaus					
	Plusenergiehaus					
	insgesamt	485	416	864	564	869
GWG	KfW Effizienzhaus 100					
	KfW Effizienzhaus 70	450	557	676	182	329
	KfW Effizienzhaus 55					
	KfW Effizienzhaus 40					
	Passivhaus					
	Plusenergiehaus					
		insgesamt	450	557	676	182

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2, Meldungen der Gesellschaften GEWOFAG, GWG

Tabelle 9: Energiesparender Wohnungsneubau durch die Wohnungsbaugesellschaften

Gesellschaft	Energetischer Standard					
		2017	2018	2019	2020	2021
GEWOFAG	KfW Effizienzhaus 140					
	KfW Effizienzhaus 100		165			
	KfW Effizienzhaus 85					
	KfW Effizienzhaus 70					
	KfW Effizienzhaus 55					
		insgesamt	0	165	0	0
GWG	CO ₂ -neutrale Energieversorgung					
	KfW Effizienzhaus 140					
	KfW Effizienzhaus 85					
	KfW Effizienzhaus 70	126	32	0	60	0
	KfW Effizienzhaus 55					
		insgesamt	126	32	0	60

* Zahlen in 2013 unverändert, energetischer Standard geändert (GEWOFAG: EH70 statt EH85; GWG: gesetzl. Standard EH140 statt EH55)

Quelle: HA III/2, Meldungen der Gesellschaften GEWOFAG, GWG Stand xx

Tabelle 10: Energiesparende Modernisierung in den Beständen der Wohnungsgesellschaften

3.5.2 Best Practice Beispiele für den Einsatz erneuerbarer Baustoffe

Im südlichen Bereich des Prinz-Eugen-Parks ist eine Ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise entstanden. Damit möchte die Landeshauptstadt München den modernen Holzbau etablieren und neue Maßstäbe im Bereich Klimaschutz und nachhaltige Stadtentwicklung setzen. Unterschiedliche Gebäudetypen bis hin zu siebengeschossigen Häusern werden dort errichtet.

Mit rund 570 Wohnungen entsteht die größte zusammenhängende Holzbausiedlung Deutschlands. Die Stadt hat dafür ein eigenes Förderprogramm ins Leben gerufen. Mittlerweile sind nahezu alle Wohnungen in der Siedlung fertiggestellt und bezogen.

Die hohen Holzanteile, die in den Gebäude verbaut werden, tragen erheblich zum Klimaschutz bei. Insgesamt werden etwa 13.000 Tonnen Kohlendioxid langfristig gespeichert. Gegenüber der mineralischen Bauweise können durch die Holzbauweise je nach Holzanteil zirka 30 bis 60 Prozent der klimaschädlichen Emissionen substituiert werden. Die Holzbauweise leistet somit einen positiven Beitrag zum Klimaschutz. Die Landeshauptstadt München wird die nachhaltige Stadtentwicklung weiter fördern. Die Erkenntnisse aus der Ökologischen Mustersiedlung werden als Best-Practice-Beispiele für weitere Stadtentwicklungsvorhaben der Landeshauptstadt München dienen.

Der Stadtrat hat bereits beschlossen, in den Bauquartieren Henschelstraße und in Freiham, hier im 2. Realisierungsabschnitt, weitere Holzbausiedlungen umzusetzen. Außerdem soll ein neues Förderprogramm für die Holzbauweise im mehrgeschossigen Holzwohnungsbau aufgelegt werden, das sowohl Mustersiedlungen als auch Einzelprojekte unterstützt.

3.5.3 Anregungen für die Fortschreibung zu WiM VII:

- Es ist zu prüfen, ob das Monitoring im (geförderten) Wohnungsbau um Kfw-Standards und die Inanspruchnahme von Förderprogramme ausgebaut werden kann, um die Fortschritte zu nachhaltigerem Bauen zu dokumentieren und weitere Erfolge zu erzielen.
- Mit WiM VII sollen mehr Grundstücke explizit nur für den Holzbau ausgeschrieben werden. Zudem ist zu prüfen, ob der Einsatz nachwachsender Baustoffe weiter ausgebaut und gefördert werden kann.

3.6 Überprüfung des Handlungsfelds „Bodenpolitik und Vergabe städtischer Grundstücke“

Bezüglich der weiteren Ausrichtung der Münchener Bodenpolitik und der Vergabe städtischer Grundstücke, wurde in WiM VI festgehalten, dass zur Flächenvorsorge für den Wohnungsbau und um den mittelfristig steigenden Wohnungsbedarf zu befriedigen die Strategien und Instrumente der Langfristigen Siedlungsentwicklung Nachverdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand weiter zu entwickeln sind und konsequent in der Bauleitplanung und in der Genehmigungspraxis umzusetzen sind sowie die Förderquoten der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) neu zu regeln.

Konzeptausschreibungen auf städtischen Grundstücken sollten zudem weiterentwickelt werden und das Erbbaurecht zur langfristigen Sicherung städtischer Flächen gestärkt werden. Zudem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit WiM VI beauftragt, in Abstimmung mit dem Sozialreferat und dem Kommunalreferat ein Konzept zur Sicherung und Verwertung von städtischen Kleinstgrundstücken zu entwickeln.

Auch die Reformbestrebungen der Bodenpolitik vieler Gruppierungen hat die politische Diskussion in München ergriffen. So wurden im Zeitraum nach der Beschlussfassung von WiM VI seit 2017 unter dem Handlungsfeld „Bodenpolitik und Vergabe städtischer Grundstücke“ insgesamt 18 Beschlüsse bzw. Bekanntgaben ausfindig gemacht, die eine Relevanz für die Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ aufweisen. Darunter finden sich hauptsächlich Beschlüsse zu den Themen Förderquoten bei der Vergabe (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V15241 und 20-26/ V00853), Erbbaurechte und Verlängerung der Bindungsdauern (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V14078, 20-26/ V00139 und 20-26/ V00682) sowie Vorkaufsrechte (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V14193 und 14-20/ V17237) und Nutzung von Kleinstgrundstücke und Nachverdichtungen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V11713, 14-20/ V15191, 14-20/ V13334, 14-20/ V15185, 14-20/ V12595 und 14-20/ V13753). Darüber hinaus wurden bereits zu Beginn der Laufzeit im Jahr 2017 und zum ursprünglichen Ende von WiM VI im Jahr 2021 Novellierungen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) beschlossen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 09249 und 20-26 / V 03932).

3.6.1 Novellierungen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) seit 2017

Das Baulandmodell der Landeshauptstadt München, die sogenannte „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN), begleitet seit 1994 die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München.

Da sich die Ausgangslage 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 Form eines Grundmodells und alternativer Baukasten-Modelle neu zu konzipieren und Schwerpunkte im Bereich der Stärkung des Mietwohnungsbaus, der Erhöhung der Quoten für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau und von längeren Bindungsdauern zu setzen.

Die Bindung der Flächen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau beim Grundmodell, das auch der Angemessenheitsberechnung der SoBoN-Lasten zugrunde liegt, beträgt 60 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts. Es teilt sich auf in je 20 % Einkommensorientierter Förderung (EOF), München Modell (-Miete oder -Genossenschaften) und preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB). Bei den 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. Wohnprojekte im Mietshäusersyndikate abhängig. Die Bindungsdauer beträgt für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau jetzt einheitlich 40 Jahre.

3.6.2 Bindungsdauern bei der Vergabe städtischer Wohnbauflächen und Erbbaurecht

Die mit WiM VI veränderte und mit Beschluss vom 22.07.2020 zwingende Vergabestrategie, Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts an die Akteure Genossenschaften und (KMB-)Bauträger 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.

In mehreren Stadtratsbeschlüssen zur "Stärkung des Erbbaurechts" wurden u.a. Vergleiche mit anderen Kommunen angestellt und diverse vom Stadtrat angeregte vertragliche Regelungen zugunsten der Erbbaurechtsnehmer*innen aufgegriffen (z.B. Ankaufsrecht).

Entsprechend der festgelegten Erbbaurechtslaufzeit von 80 Jahren werden auch die Bindungen im München Modell und im KMB für diesen Zeitraum festgeschrieben. Da das staatliche Fördermodell derzeit nur 40 Jahre gilt, sollte hier beim Gesetzgeber auf eine Verlängerung der Bindungszeit hingewirkt werden (vgl. auch Ziffer 3.6.5 Forderungen an Gesetzgeber)

3.6.3 Umsetzung und Weiterentwicklung der Langfristigen Siedlungsentwicklung

Im Rahmen des zweiten Statusberichts 2018 zur Langfristigen Siedlungsentwicklung (LaSie), Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 24.10.2018 (vgl. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V12595), wurden Schätzungen zu mittel- und langfristigen Wohnungsbaupotenzialen für das gesamte Stadtgebiet dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Auswertung der aktuell bekannten, größeren Potenzialflächen in München. Die Abschätzung enthält keine Potenziale der kleinteiligen Nachverdichtung, wie beispielsweise den Ausbau von Dachgeschossen oder kleineren Anbauten. Diese machen circa 50 Prozent der jährlich neu geschaffenen Wohneinheiten aus. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind noch nicht ausgeschöpfte Baurechtspotenziale bestehender Bebauungspläne. Zu beachten ist, dass die Abschätzung langfristiger Potenziale stets mit großen Unsicherheiten behaftet ist.

Insgesamt wird im Statusbericht 2018 von einem Gesamtpotenzial von circa 72.500 Wohneinheiten innerhalb von 20 Jahren ausgegangen. Davon wurden circa 24.200 Wohneinheiten als mittelfristiges Potenzial und 48.300 Wohneinheiten als langfristig zur Verfügung stehendes Potenzial geschätzt. Schätzungsweise rund 50.000 Wohnungen können auf Flächen entstehen, auf denen auch geförderter Wohnungsbau möglich ist. Die Zahl der potenziellen Wohneinheiten hat sich im Vergleich zum Jahr 2016 verändert. Nach den Erhebungen aus dem Jahr 2018 ergibt sich eine Steigerung des Wohnungsbaupotenzials um circa 11.300 Wohneinheiten bzw. um fast 20 Prozent, da parallel zur Abschöpfung des vorhandenen Potenzials fortlaufend neue Areale erschlossen werden, dichter gebaut wird und inzwischen auch komplexere Flächen mobilisiert werden konnten.

Die LaSie-Strategien („Verdichten“, „Umstrukturieren“ und „Erweitern“) mit der Erarbeitung von Strukturkonzepten sind ein notwendiges Instrument, um bei der Suche nach neuen Potenzialflächen gezielt Entwicklungen anzustoßen, vorzubereiten und auf den Weg zu bringen.

Wohnbaupotenziale durch Nachverdichtung

Die LaSie-Strategie „Qualifiziertes Verdichten“ bezieht sich auf drei Gebietstypen. Als potenziell erfolgversprechendste Möglichkeit zur Nachverdichtung wurden Wohnbausiedlungen einheitlicher Prägung untersucht, die nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz stehen und sich in einheitlichem Eigentum befinden. Hierbei wird durch Aufstockung, Ergänzung oder Teilersatz (Abriss und Neubau) zusätzlicher Wohnraum generiert. In diesem Zusammenhang werden auch die Potenziale der Verdichtung an Münchner Hauptverkehrsstraßen untersucht. Ziel dabei ist die Ermittlung eines neuen Nutzungsmaßes unter Berücksichtigung der Umsetzungsmöglichkeiten und zugleich die Schaffung neuer Qualitäten für den Stadtraum und die Bewohnerinnen und Bewohner, z.B. durch Lärmschutz für die dahinterliegenden Quartiere.

Insbesondere bei der Strategie der Nachverdichtung ist zu beachten, dass die bestehende soziale und technische Infrastruktur und der Freiraum für die neue Bewohnerschaft auch im Hinblick auf erforderliche Klimaanpassungsmaßnahmen ausreichend ist und nicht zu Lasten

der bestehenden Strukturen (Freiraum, Verkehr, soziale Infrastruktur) erfolgt. Im Gegenteil sollte durch die qualifizierte Verdichtung ein Zugewinn für das Baugebiet und die Umgebung geschaffen werden.

Wohnbaupotenziale durch Umstrukturierung und Umwandlung von Gewerbegebieten in Misch- und Wohngebiete.

Das Umstrukturierungspotenzial liegt inzwischen vor allem in der Umwandlung von Gewerbegebieten in Misch- und Wohngebiete und der Umstrukturierung von flächenintensivem Gewerbe. Potenziale aus der Verwertung von verbliebenen Konversionsflächen, wie z.B. Kasernen- und Bahnflächen stehen kaum mehr zur Verfügung oder befinden sich bereits in der Umsetzung.

Die Einführung der Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 bestärkt einen Ansatz, der auch ein Ergebnis des zweiten LaSie-Zukunftskongresses am 08.11.2017 war: „Mut zu mehr Dichte“. Durch baulich und sozial dichtere Stadtstrukturen kann vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums zusätzliches Wohnungsbaupotenzial in kompakten, Nutzungsgemischten, urbanen Stadtquartieren generiert werden. In der Bevölkerungsbefragung von 2016 hat die Strategie des Umstrukturierens im Fragenkomplex Wohnungsneubau die höchste Zustimmung erfahren, Verdichtung und Neuentwicklung fielen dahinter zurück.

Wohnbaupotenziale durch Neuentwicklung

Wohnungsbaupotenziale durch Neuentwicklung (Strategie „Erweitern“) ergeben sich aus Vorhaben auf Flächen, die zuvor noch keiner baulichen Nutzung unterlagen, wie zum Beispiel landwirtschaftlich genutzten Flächen am Stadtrand oder der inneren Peripherie. Eine Siedlungsentwicklung auf diesen Flächen muss stets im Einklang mit der Landschaft, der Landwirtschaft und bestehenden Infrastrukturen der anschließenden Umgebung stehen. Mittels übergeordneter Strukturkonzepte, wie der Integrierten Strukturanalyse für den Münchner Norden, entwickelt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine planerische Zielfindung und prüft die Machbarkeit sowie das Potenzial an Wohneinheiten und Arbeitsplätzen zzgl. der notwendigen sozialen und technischen Infrastrukturen sowie des Freiraums.

Bei allen drei LaSie-Strategien ist tendenziell eine zunehmende Komplexität in der Durchführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren erkennbar. Häufige Hindernisse sind die großen Herausforderungen zur Herstellung der verkehrlichen oder sozialen Infrastruktur und bei der Bewältigung der Anforderungen des Immissionsschutzes und der Klimaanpassung. Außerdem ist die Akzeptanz in der Nachbarschaft oftmals eher zurückhaltend.

Die kommunalen Einflussmöglichkeiten zur Aktivierung und Umsetzung von Potenzialflächen sind häufig beschränkt. Neben den Erweiterungsflächen am Siedlungsrand werden zukünftig vor allem kleinteilige Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die Kleinteiligkeit dieser Bereiche, mit der Vielzahl der daraus erwachsenden Verfahren zur Baurechtsschaffung, lässt absehbar auf einen erhöhten Arbeits- und Zeitaufwand schließen.

3.6.4 Konzepte für den Umgang mit Kleinstgrundstücken

Es wurde und wird auch weiterhin an einem Konzept zur Sicherung und Verwertung städtischer Kleinstgrundstücke gearbeitet, über das dem Stadtrat regelmäßig berichtet wird. Die Baurechtsaktivierung erfolgt über Machbarkeitsstudien und Vorbescheide. Die wesentlichen Herausforderungen liegen in dem sehr geringen Baurecht je Grundstück sowie den überproportional hohen Baukosten je m² Wohnfläche. Neben der Baurechtsschaffung sollte deshalb über die projektbezogene Mehrkostenförderung in der EOF und im MM auch die ausgeglichene Wirtschaftlichkeit derart kleinteiliger Wohnbaumaßnahmen geschaffen werden. An der Optimierung der Rahmenbedingungen wird weitergearbeitet.

3.6.5 Anregungen für die Fortschreibung zu WIM VII:

- Eine Verlängerung der 40-jährigen Bindungsfrist der EOF auf die Erbbaurechtslaufzeit von 80 Jahren entsprechend den kommunalen Fördermodellen MM und KMB ist zu prüfen.

4. Ergänzende Prozessevaluierung

4.1 Wohnen in München als Prozess

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 Förderprogramme des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus (EOF; München Modell, KMB und PMB), die kontinuierlich vereinfacht und weiterentwickelt wurden, um die Eingriffsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München am Wohnungsmarkt zu verbessern. Mit 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.

Wie sich alleine an den über 80 für die Evaluation zu WiM VI ausgewählten relevanten Beschlüssen im Zeitraum 2017 bis 2022 zeigt, unterliegen die Rahmenbedingungen für das Wohnungspolitische Handlungsprogramm einer permanenten Veränderung, um den verschiedenen Zielgruppen angemessenen Wohnraum zu Verfügung zu stellen. Daher muss auch das Handlungsprogramm darauf reagieren können.

4.1.1 Anregungen für die Fortschreibung zu WIM VII:

- Der 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. Der Ausbau einer begleitenden Evaluierung des Prozesses erscheint zielführend.
- Es ist zu prüfen, in welcher Form Änderungen gebündelt beschlossen werden können. Hinsichtlich der transparenten Information ist zudem von Relevanz, wie eine Bündelung der Veränderungen, bspw. über einen jährlichen Erfahrungsbericht, bekanntgegeben werden.

Anlage 4
Einkommensorientierte Förderung (EOF) mit städtischer Kofinanzierung
Vergleich WiM VI – WFB 2022 – Anpassungen in WiM VII

Einkommensorientierte Förderung – EOF - Beschlusslage WiM VI	WFB 2022 (Stand: Förderjahr 2022)	Wohnen in München VII (vorgeschlagene Änderungen)
A) Förderkomponenten		
<p>Ergänzender Zuschuss max. 300 €/m² Wfl. Zuschuss wird in der Regel aus den zugewiesenen staatlichen Mitteln gewährt. Sind diese nicht ausreichend, kann der Zuschuss auch anteilig oder ganz als städtische Förderung im Rahmen der Kofinanzierung ausgereicht werden.</p> <p>Festsetzung der maximalen Förderhöhe erfolgt durch den Freistaat Bayern, die Förderung im Einzelfall durch die Bewilligungsstelle München</p>	<p>a) Ergänzender Zuschuss gemäß Nr. 22.1 WFB 2022 max. 500 €/m² Wfl.</p> <p>b) „Ergänzender Zuschuss für besonders nachhaltige Vorhaben“ gemäß Nr. 22.2 i.V.m. Nr. 29 WFB 2022 max. 200 €/m² Wfl.</p> <p>c) Ergänzender Zuschuss für die Kosten von erhöhten energetischen Anforderungen Nr. 22.3 i.V.m. Nr. 30 WFB 2022 max. 100 €/m² Wfl.</p> <p>Festsetzung der maximalen Förderhöhe erfolgt durch den Freistaat Bayern, die Förderung im Einzelfall durch die Bewilligungsstelle München</p>	<p>Vorschlag: die Zuschüsse werden in der Regel aus den zugewiesenen staatlichen Mitteln gewährt. Sind diese nicht ausreichend, erfolgt eine Kompensation über das ergänzende städtische EOF-Darlehen (ggf. auch als leistungsfreies Darlehen)</p>
<p>Staatliches objektabhängiges Darlehen regelmäßig anteilige Kofinanzierung durch LHM (Voraussetzung für die Vereinbarung der städtischen Mietanpassungsregelungen)</p> <p>Städt. Kofinanzierung: grds. 50%, bis 100 %, auch als zinsloses Darlehen oder als Zuschuss möglich</p>	<p>Änderung Höhe: ab 2022 nur noch 25 % (statt 50 %) der Kostenobergrenze der reinen Baukosten (Kostengruppen 300 und 400). Die Festsetzung der Kostenobergrenze erfolgt jährlich durch den Freistaat Bayern, z.B. 2021: 2.250 €/m² Wfl. 2022: 2.600 €/m² Wfl.</p> <p>Darlehenshöhe 2022: 650 €/m² Wfl. (Erhöhen möglich für: Aufwertung/Stärkung innerstädtischer Lagen um 10 v.H. auf 715 €/m² Wfl. (in München erfolgt diese Erhöhung als Regelfall; rollstuhlgerechte Wohnungen um 15 v.H. auf 750 €/m² Wfl.</p> <p>0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a.</p>	<p>Vorschlag: Städt. Kofinanzierung: grds. 50%, bis 100 %, auch als zinsloses Darlehen oder als leistungsfreies Darlehen möglich</p>

./.	./.	<p>Vorschlag:</p> <p>Einführung eines Ergänzenden städtischen EOF-Baudarlebens (EOF-Baudarlehen) zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit</p> <p>Darlehenshöhe: 2023: max. 935 €/m² Wfl. 2024 – 2028: jeweils Erhöhung um 10 % p.a. (Durchschnitt 2023- 2028: 1.200 €/m² Wfl.)</p> <p>Das EOF-Baudarlehen dient der Sicherung der Wirtschaftlichkeit (Nr. 18 WFB 2022) der Bauvorhaben. Um hier, bei Anwendung gleicher Grundvoraussetzungen (z.B. beim Einsatz und der Verzinsung des Eigenkapitals), flexibel auf die jeweilige Kostensituation reagieren zu können, gleichzeitig aber auch eine Überförderung zu vermeiden erfolgt die Förderung von den Konditionen her gestuft:</p> <p>Stufe 1: 0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. (Annuität)</p> <p>falls die Stufe 1 für die Wirtschaftlichkeit nicht ausreicht, ist alternativ Stufe 2 möglich:</p> <p>Stufe 2: 0 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a.</p> <p>Falls mit Stufe 2 keine Wirtschaftlichkeit erreichbar ist trotz 25 % EK, 2 % EK-Verzinsung und Inanspruchnahme der EOF-Förderung (Staat + Stadt), ist alternativ Stufe 3 möglich:</p> <p>Stufe 3: leistungsfreies Darlehen mit 0 % Zins, wobei die Tilgung für jedes bestimmungsgemäße Bindungsjahr auf 0 % reduziert und ein Kapitalnachlass von 2,5 v.H. für jedes bestimmungsgemäße Bindungsjahr bezogen auf die 40-jährige Laufzeit gewährt wird.</p> <p>Falls auch damit (in besonderen Ausnahmefällen) keine Wirtschaftlichkeit erzielt werden kann, ist alternativ die Stufe 4 möglich:</p> <p>Stufe 4: es kann ein höheres als das</p>
-----	-----	--

		im Bewilligungsjahr vorgesehene maximale leistungsfreie Darlehen gewährt werden.
<p>Staatliches belegungsabhängiges Darlehen Programmbedingt ist hier keine städtische Kofinanzierung sinnvoll, da aus den Rückflüssen dieses staatlichen Darlehens und aus einem zusätzlichen Finanzpool des Freistaates Bayern der Mieter*innenzuschuss (laufende Leistung an die Mieter*innenhaushalte) aus der EOF bezahlt wird (staatliche Zuweisung).</p>	<p>Darlehenshöhe (2022): Est. I 873 €/m² Wfl. Est. II: 545 €/m² Wfl.</p> <p>(Est. III: 218 €/m² Wfl. - Belegung mit Est. III nur ausnahmsweise; lt. Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022: 80 % Est. I + 20 % Est. II</p> <p>Abhängig von der Einstufung der geförderten Wohnung nach der Einkommensstufe des künftigen Mieter*innenhaushaltes</p> <p>5,75 % Zins p.a. (für Bewilligungen bis 31.12.2022 auf 1,75 % p.a. für ganze Laufzeit abgesenkt) 2023 erfolgt Neufestsetzung des Zinssatzes</p> <p>10 Jahre tilgungsfrei, dann 1 % Tilgung p.a.</p> <p>Verwaltungskostenbeitrag: einmalig 2 % des Darlehensbetrages</p>	<p>- weiterhin keine städtische Kofinanzierung -</p>
<p>Förderung sogenannter „Unabweisbarer Mehrkosten“ (Städtische Zusatzförderung) max. 950 €/m² Wfl. als Zuschuss oder Darlehen. Förderung erfolgt durch gesonderten Bescheid</p>		<p>Vorschlag: Entfällt – wird aber durch die Fehlbetragsfinanzierung im Rahmen des neu eingeführten ergänzenden EOF-Baudarlehens aufgefangen.</p>
B) Sonstige Regularien zur EOF		
<p>Grundstückswertansatz 300 €/m² Geschossfläche (städtische Flächen) 375 €/m² Geschossfläche (SoBoN-Flächen und 40 %-Beschluss; seit SoBoN 2021 v. 28.07.2021)</p>	./.	<p>Vorschlag: einheitlich 375 €/m² Geschossfläche</p>
<p>Bindungsdauer für EOF-Vorhaben auf städtischen Flächen: 40 Jahre (max. Bindungsdauer nach Vorgabe des Freistaats Bayern):</p> <p>Vergabe im Erbbaurecht mit 80-jähriger Laufzeit</p>	./.	<p>40 Jahre (Bestimmung im Grundstücksvertrag: ab 41. Jahr wird Förderung neu geregelt)</p> <p>Ziel: Freistaat Bayern soll Förderung in der EOF während der Laufzeit eines Erbbaurechts regeln</p>
<p>Bindungsdauer für EOF-Vorhaben auf privaten Flächen (SoBoN, 40 %-Beschluss)</p> <p>Wahlrecht Bauherr*in: 25 oder 40</p>	./.	<p>Einheitlich 40 Jahre (Stadtratsbeschluss zur SoBoN 2021 vom 28.07.2021)</p>

Jahre (staatliche Vorgabe)		
Sicherung des Bindungszweckes	Belegungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München aus Vertrag oder Förderbescheid. Dingliche Sicherung im Grundbuch durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit	
Eigenkapitalanteil	Grundsätzlich mind. 15 % der förderfähigen Kosten (Nr. 14 WFB 2022)	
Drittmittel (z.B. Bankdarlehen, KfW-Mittel etc.)	in Höhe des fehlenden Restbetrages zur Finanzierung	
Erstvermietungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (kalt)	10,00 €/m ² Wfl. (Stadtratsbeschluss zur SoBoN 2021 vom 28.07.2021)	Vorschlag: 10,00 €/m ² Wfl. (für 2023 – ab 2024 erfolgt wieder jährliche Prüfung durch die Bewilligungsstelle)
Höchstmiete	Höchstmiete liegt auch nach Durchführung der zulässigen Mietanpassungen mindestens 25 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete Mietanpassungsregelung: siehe WiM VI, Beschlussziffer 23	Höchstmiete liegt auch nach Durchführung der zulässigen Mietanpassungen mindestens 25 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete Mietanpassungsregelung: siehe WiM VI, Beschlussziffer 23 Vorschlag (nur für städt. Grundstücke; nicht für SoBoN-Bindungen und Fälle des 40 %-Beschlusses, hier gilt der SoBoN-Beschluss 2021) + Deckelung der Indexmieterhöhungs-möglichkeiten (gemäß § 558 Abs. 3 BGB analog)

Anlage 5
München Modell
Vergleich WiM VI (Stand 2021/2022) und vorgeschlagene Anpassungen in WiM VIII

München Modell (-Miete, -Genossenschaften)	Wohnen in München VI derzeitiger Stand (2021/22)	Wohnen in München VII (vorgeschlagene Anpassungen)
A) Förderkomponenten		
<p>Grundförderung</p> <p>mit</p> <p>Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus</p>	<p>Max. 1.250 €/m² Wfl. (mind. 40 Jahre Bindung) Max. 900 €/m² Wfl. (30 Jahre Bindung) (0,5 % Zins, grds. 1 % Tilgung)</p>	<p>Vorschlag (1) Einheitliche, von der Bindungsdauer unabhängige Grundförderung in Höhe von max. 1.250 €/m² Wfl. als städtisches Darlehen (0,5 % Zins, grds. 1 % Tilgung Annuität)</p> <p>Vorschlag (2): Für MM-Vorhaben, die Voraussetzungen für die Zuschüsse analog der Nr. 22.2 i.V.m. Nr. 29 WFB 2022 Förderbaustein Nachhaltigkeit und/ oder 22.3 i.V.m. Nr. 30 WFB 2022 Förderbaustein Energieeffizienz erfüllen, wird die Grundförderung um einen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus auf max. 1.550 €/m² Wfl. erhöht .</p> <p>Vorschlag (3):</p> <p>Absenkung des Zinssatzes auf 0 %, falls sonst Wirtschaftlichkeit nicht erreichbar ist.</p> <p>Vorgaben für die Ermittlung der Wirtschaftlichkeit sind einzuhalten (z.B. hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und Verzinsung des Eigenkapitals)</p>
<p>Ergänzendes München Modell-Baudarlehen (MM-Baudarlehen-MM)</p>	<p>./.</p>	<p>Vorschlag: Einführung eines ergänzenden städtischen München Modell-Baudarlehens zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit</p> <p>Höhe: 2023 maximal 1.050 €/m² Wfl. ab 2024 – 2028: jeweils Erhöhung um 300 €/m² Wfl. p.a. (2028: max. 2.550 €/m² Wfl., Durchschnitt der Programmjahre</p>

		<p>2023 – 2028: 1.800 €/m² Wfl.);.</p> <p>Das MM-Baudarlehen dient der Sicherung der Wirtschaftlichkeit (Nr. 18 WFB 2022analog) 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 von WiM VII reagieren zu können, gleichzeitig aber auch eine Überförderung zu vermeiden, erfolgt die Förderung in einem 5-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.</p> <p>Stufe 1: 0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a. (Annuität)</p> <p>Stufe 2: 0 % Zins p.a.. 1 % Tilgung p.a.</p> <p>Stufe 3: leistungsfreies Darlehen mit 0 % Zins, wobei die Tilgung für jedes bestimmungsgemäße Bindungsjahr auf 0 % reduziert und ein Kapitalnachlass von 2,5 v.H. für jedes bestimmungsgemäße Bindungsjahr bezogen auf die 40-jährige Laufzeit gewährt wird.</p> <p>Stufe 4:</p> <p>Es kann ein höheres als das im Bewilligungsjahr vorgesehene maximale leistungsfreie Darlehen 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.</p>
<p>Förderung sogenannter „Unabweisbarer Mehrkosten“ (Städtische Zusatzförderung) Max. 950 €/m² Wfl. Als Zuschuss oder Darlehen. Förderung erfolgt durch gesonderten Bescheid</p>		<p>Vorschlag: Entfällt – wird aber durch den Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus in der Grundförderung und die Fehlbetragsfinanzierung im Rahmen des neu eingeführten ergänzenden MM-Baudarlehens aufgefangen.</p>
<p>B) Sonstige Regularien zum München Modell</p>		

Grundstückswertansatz	600 €/m ² GF bei 40 Jahren Bindung auf städtischen Flächen ; 300 €/m ² GF bei einer Bindung von 60 Jahren oder länger auf städtischen Flächen ; 675 €/m ² GF auf privaten SoBoN-Flächen und Vorhaben nach dem 40 %-Beschluss (seit SoBoN-Novelle 2021)	Vorschlag: einheitlich 675 €/m ² GF
Bindungsdauer für MM-Vorhaben auf städtischen Flächen	WiM VI: 40 Jahre Seit Beschluss vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00853) Vergabe im Erbbaurecht. Bei Vergabe im Erbbaurecht an Dritte oder bei Übertragung an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf städtischen Flächen: Bindung für die Dauer des Erbbaurechts (derzeit 80 Jahre) bzw. für 80 Jahre	Bindung für die Dauer des Erbbaurechts (derzeit 80 Jahre) bzw. für 80 Jahre (städt. Wohnungsbaugesellschaften)
Bindungsdauer für MM-Vorhaben auf privaten Flächen (SoBoN, 40 %-Beschluss)	30 Jahre (siehe SoBoN-Beschluss vom 26.07.2027, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249)	40 Jahre (Stadtratsbeschluss zur SoBoN 2021 vom 28.07.2021; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932)
Sicherung des Bindungszweckes	Belegungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München aus Vertrag oder Förderbescheid. Dingliche Sicherung im Grundbuch durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit	
Eigenkapitalanteil	Regelfall: 25 % Eigenkapitalanteil an den förderfähigen Kosten	
Drittmittel (z.B. Bankdarlehen, KfW-Mittel etc.)	in Höhe des fehlenden Restbetrages zur Finanzierung	
Erstvermietungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche (kalt)	9,50/10,50 – 11,50 €/m ² Wfl. 12,50 €/m ² Wfl. bei einer Wohnfläche < 25 m ²	11,50 €/m ² Wfl. (einheitlich seit SoBoN 2021) Vorschlag: bei Wohnfläche < 25 m ² max. 1 €/m ² Wfl. über der im MM festgelegten Erstvermietungsmiete
Höchstmiete	Höchstmiete liegt auch nach Durchführung der zulässigen Mietanpassungen mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete Mietanpassungsregelung: siehe WiM VI, Beschlussziffer 23	Höchstmiete liegt auch nach Durchführung der zulässigen Mietanpassungen mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete Mietanpassungsregelung: siehe WiM VI, Beschlussziffer 23

		<p>Vorschlag (nur für städt. Grundstücke; nicht für SoBoN-Bindungen und Fälle des 40 %-Beschlusses, hier gilt der SoBoN-Beschluss 2021)</p> <p>+ Deckelung der Indexmiet-erhöhungsmöglichkeiten (gemäß §558 Abs. 3 BGB analog)</p>
--	--	---

Anlage 6

Übersicht der Fördermöglichkeiten für klimaeffiziente Gebäude

Bundesförderung für effiziente Gebäude BEG

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude, BEG, ersetzt seit Januar bzw. Juli 2021 die vormaligen Programme der KfW und des BAFA zur Förderung der Energieeffizienz und der Erneuerbaren Energien im Gebäudebereich. Die ersetzten Programme wurden in der BEG neu geordnet, teilweise erneuert und in drei Teilprogramme zusammen gefasst:

- Die BEG – Einzelmaßnahmen (BEG-EM), für Wohngebäude (WG) und Nichtwohngebäude (NWG), gültig seit dem 01.01.2021, geändert zum 28.07.2022. Die Förderung von Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle und der Anlagentechnik gilt nur für Sanierungsmaßnahmen.
- Die BEG – Wohngebäude (BEG-WG) für Effizienzhaus-Standards EH im Neubau und bei Sanierung, gültig seit dem 01.07.2021, geändert zum 07.12.2021, zum 20.04.2022 für Neubau und zum 28.07.2022 für Neubau und Sanierung. Die Förderung der EH-Standards bei Neubau und Sanierung wurde ergänzt durch einen Bonus für die Erneuerbare-Energien-/EE-Klasse des jeweiligen EH-Standards (bei 55% Deckungsanteil EE).
- Das dritte Teilprogramm, die Bundesförderung effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG-NWG), wird in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Für alle Teilprogramme, BEG-EM und BEG-WG, bestand zunächst die Wahl zwischen der Kredit- und der Zuschussvariante der Förderung. Der Zuschuss berechnet sich in Prozentsätzen auf Basis der förderfähigen Investitionskosten. Diese sind gedeckelt auf 120 TSD je Wohneinheit für die EH-Standards bzw. auf 150 TSD Euro für EH-Standards in der EE-, NH- oder Plus-Klasse. Die maximale Förderquote bei Kumulierung mit Fördermitteln aus anderen Förderprogrammen beträgt 60% der förderfähigen, gedeckelten Investitionskosten.

Für alle Teilförderprogramme wird die energetische Fachplanung und Baubegleitung gefördert.

Bei Neubau wurde zunächst der Effizienzhaus-Standard EH40, der EH40 in der Erneuerbaren-Energien-Klasse (EH40-EE), der EH40 in der Nachhaltigkeitsklasse (EH40-NH) und der EH40 in der Plus-Klasse (EH40-Plus gefördert). (Der zu Beginn noch geförderte Standard EH55 war kurzfristig gestrichen worden). Für die Nachhaltigkeitsklasse muss das Gebäude mit dem bei der BEG neu eingeführten Qualitätssiegel für Nachhaltige Gebäude QNG zertifiziert sein. Die Plus-Klasse des EH40 wird erreicht bei Erfüllung von Zusatzanforderungen an den Einsatz von Strom aus erneuerbaren Energien.

Seit ihrem Inkrafttreten hat die BEG jedoch einige Änderungen erfahren.

Am 24.01.2022 wurde für das Programm der BEG WG-Richtlinie von der KfW ein Förderstopp ausgerufen. Die Förderung von Effizienzhäusern bei Sanierung wurde danach im Februar 2022 unverändert wieder aufgenommen: für die Standards EH-Denkmal, EH100, EH85, EH70, EH55 und EH40, alle jeweils auch mit einem Bonus für das Erreichen der Erneuerbaren-Energien-Klasse (EH40-EE)¹. Außerdem wurde bei Sanierung ein Durchführungsbonus gewährt für Maßnahmen, die nach einem geförderten individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) umgesetzt wurden.

Die Neubauförderung ist am 20.04.2022 befristet wieder aufgenommen worden, ab da nur noch in der Kreditvariante und nur noch für die EH40-EE-, die EH40-NH- und die EH40-Plus-Klasse des Effizienzhaus-Standards EH40. Der Tilgungszuschuss wurde reduziert auf 10%

1 Richtlinie Bundesförderung für effiziente Gebäude vom 07.12.2021 - BAnz AT 25.01.2022 B1

der anrechenbaren, förderfähigen Investitionskosten für die EH40-EE-Klasse und auf 12,5% für die EH40-NH- oder EH40-Plus-Klasse. Eine rein mit Gas betriebene Wärmeerzeugung wurde für Neubauvorhaben ausgeschlossen. Eine grundlegende Novellierung der Neubauförderung in einem neu aufgelegten Programm „Klimafreundliches Bauen“ ist für Januar 2023 angekündigt worden.

Am 21.07.2022 wurden zuletzt folgende Änderungen für die Richtlinien BEG-EM und BEG-WG bekanntgegeben:²

- BEG-EM:
 - die Kreditförderung wird gestrichen
 - die Förderung von Gas-Brennwert- oder Gas-Hybridheizungen wurde gestrichen
 - die Fördersätze für die Zuschussförderung wurden reduziert:
für Maßnahmen an der Gebäudehülle auf 15% der förderfähigen Investitionskosten (gedeckelt auf 60 TSD Euro je Wohneinheit und Antrag), für Solarkollektoranlagen auf 25%, für Biomasseheizungen auf 10%, für Erneuerbare Energien-Hybridheizungen ohne Biomasse 25% bzw. mit Biomasse 20%, Wärmepumpen 25% bzw. 30%, wenn als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser erschlossen wird, innovative Heizungstechnik auf Basis Erneuerbarer Energien 25%, Erweiterung, Errichtung Umbau von Wärmenetzen 25%, für den Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz 25%.
 - der iSFP-Bonus für Anlagen zur Wärmeerzeugung wurde gestrichen
 - die Austauschprämie für Ölheizungen ersetzt durch einen Heizungs-Tausch-Bonus bei Austausch von funktionstüchtigen Öl-, Kohle-, Nachtspeicherheizungen, bei Austausch von funktionstüchtigen Gasheizungen (die vor mehr als 20 Jahren in Betrieb genommen worden sind), jeweils unter der Voraussetzung, dass das Gebäude nach dem Austausch nicht mehr mit fossilen Brennstoffen im Gebäude oder Gebäudenah versorgt wird.
- BEG-WG:
 - Neubauten werden nur im Standard EH40-NH gefördert und nur noch in der Kreditvariante mit einem Tilgungszuschuss von 5% der förderfähigen Investitionskosten. Diese sind nun gedeckelt auf 120 TSD Euro je Wohneinheit.
(Für kommunale Antragsteller wird eine Zuschussförderung gewährt).
 - Sanierungen in den EH-Standards EH-Denkmal, EH85, EH70, EH55 und EH40, jeweils auch in der -EE-Klasse, werden ebenfalls nur noch in der Kreditvariante gefördert. Der Standard EH100 und EH100-EE wird nicht mehr gefördert. Die Tilgungszuschüsse in Prozentsätzen der förderfähigen Investitionskosten werden reduziert:
für den Standard EH Denkmal auf 5%,
 EH85 auf 5%,
 EH70 auf 10%,
 EH55 auf 15%,
 EH40 auf 20%.

Zum Ausgleich für die reduzierten Tilgungszuschüsse wird eine Zinsverbilligung für die erste Zinsbindungsdauer gewährt.
(Für kommunale Antragsteller bleibt die Zuschussförderung erhalten. Der Zuschuss beträgt für den Standard EH Denkmal 20%, für EH85 20%, EH70 25%, EH55 30%, EH40 35% der anrechenbaren, förderfähigen Investitionskosten.)

Der Bonus von 5% für die EE-Klasse bleibt unverändert.
Der iSFP-Bonus wurde gestrichen.

2 Bekanntmachung der Änderung von Richtlinien vom 21. Juli 2022 – BAnz AT 27.07.2022 B1

Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude der LHM

Das Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude FKG ersetzt mit Inkrafttreten der neuen Richtlinie nach dem Stadtratsbeschluss vom 29.06.2022 das bisherige Förderprogramm Energieeinsparung FES der LHM, das seit 1989 besteht. Gefördert werden, im FES wie im FKG, Energiesparmaßnahmen bei Neubau und Bestandssanierung, sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude, die jeweils über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus gehen. In Anpassung an die schrittweise Anhebung der gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudeenergieeffizienz wurde die Richtlinie in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben. Darüber hinaus werden seit 2019 die Neuerrichtung von Photovoltaikanlagen gefördert, sowie Beratungsleistungen zur energetischen Sanierung und zur Solarnutzung.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats zum Grundsatzbeschluss II (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) des Referats für Klima- und Umweltschutz am 19.01.2022 wurden die Leitprinzipien für die aktuelle Novellierung der Förderprogramms beschlossen und damit eine konsequente Ausrichtung der Fördermaßnahmen auf die Erreichung der Klimaneutralität im Gebäudebestand der LHM. Entsprechend diesem Leitprinzip wurde das Förderprogramm Energieeinsparung FES umbenannt in Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude (FKG).

Die FKG-Richtlinie tritt in zwei Stufen in Kraft - die zweite Stufe, mit allen Maßnahmen des Förderprogramms ab dem 04. Oktober 2022. Damit wird die FES-Richtlinie 2019 vollständig außer Kraft gesetzt. Seit dem 20.07.2022 können jedoch im FKG als vorgezogene Maßnahmen schon Effizienzhäuser bei Neubau und Sanierung im Bestand zur Förderung beantragt werden, sowie die Energetische Sanierungsberatung. Die FES-Fördermaßnahmen „Münchner Gebäudestandard“ für Neubauten im geförderten Wohnungsbau, „Münchner Sanierungsstandard“, „Energetische Sanierungsberatung“ und „Batteriespeicher“ der Richtlinie 2019 waren bereits durch den Grundsatzbeschluss II der Vollversammlung vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) außer Kraft gesetzt worden (da diese Fördermaßnahmen nicht mehr mit den Klimaschutzzielen der LHM vereinbar sind).

Das neue Förderprogramm FKG beruht auf den fünf Säulen:

- Energieberatung (verpflichtend für die Beantragung von Einzelmaßnahmen),
- Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle oder Anlagentechnik bei Sanierungen,
- Sanierungs-Standards (EH Denkmal, EH Denkmal EE, EH55, EH55-EE, EH40 und EH40-EE), EnerPhit-Standard und Passivhaus-Standard (Unabhängig von der BEG)
- Neubau-Standards (EH40, EH40-EE, EH40-Plus) und Passivhaus-Standard
- Photovoltaik (PV-Anlagen, PV-Beratung, Mieterstrom, Stecker-Solar-Geräte).

Die baulichen Maßnahmen (Einzelmaßnahmen, EH-Standards und Passivhaus) sind außerdem kombinierbar mit den Bonusmaßnahmen Fachplanung und Baubegleitung, Passivhaus-Zertifizierung, Nachwachsende Rohstoffe.

An eine Förderung aus der BEG gebunden sind folgende FKG-Maßnahmen:

- Maßnahmen an der Gebäudehülle (nur in Verbindung mit FKG-Sanierungsberatung)
- Maßnahmen an der Anlagentechnik (nur in Verbindung mit FKG-Sanierungsberatung)
- Sanierungs-Standards ‚Denkmal‘, EH55, EH55-EE und EH40, EH40-EE
- energetische Fachplanung und Baubegleitung

Unabhängig von der BEG gefördert wird:

- die energetische Sanierungsberatung, unter der Zielvorgabe, dass bei Sanierung in mehreren Schritten nach Durchführung aller Maßnahmen der EH55-Standard erreicht wird.
- Neubau im zertifizierten Passivhaus-Standard und in den Standards EH40, EH40-EE, EH40-NH und EH40 Plus
- Sanierung im zertifizierten EnerPhit-Standard und im Passivhaus-Standard
- der Einsatz Nachwachsender Rohstoffe in Kombination mit Energieeffizienzmaßnahmen
- energetische Fachplanung und Baubegleitung (für unabhängig von der BEG geförderte Maßnahmen)
- Passivhaus Zertifizierung
- Photovoltaik-Anlagen zur erneuerbaren Stromerzeugung
- Photovoltaikberatung
- Mieterstromkonzepte bzw. Direktverkauf.

An eine Förderung von Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik zur Heizwärme- und Trinkwarmwasserversorgung im FKG sind mehrere Bedingungen gekoppelt: Diese Maßnahme muss in der BEG beantragt und bewilligt worden sein und sie muss Bestandteil einer FKG-geförderten Sanierungsberatung sein, deren Maßnahmen nach Fertigstellung, spätestens bis 2035, in Summe mindestens den EH55-Standard erreichen, und damit dazu geeignet sind, das Ziel der Klimaneutralität 2035 zu erreichen. Die Anforderungen an die Energieeffizienz dieser Maßnahmen sind daher vorrangig im Energieberatungsbericht definiert, daneben gelten die Technischen Mindestanforderungen der BEG-EM für die jeweilige Einzelmaßnahme.

Für alle im FKG geförderten Maßnahmen gilt der Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes.

Die FKG-Maßnahmen, für die eine BEG-Förderung bindend ist, verstehen sich als Aufstockung der BEG-Förderung unter den Kumulierungsbedingungen der BEG.

Die unabhängig von BEG-geförderten Maßnahmen können ohne Einschränkung von Seiten des FKG mit der BEG kumuliert werden. Es gelten die Kumulierungsbedingungen der BEG.

Fördermaßnahmen können für Gebäude beantragt werden, die im Stadtgebiet München liegen, mit Ausnahme von Gebäuden, die in Eigentümerschaft der Kommune, des Landes oder des Bundes sind. Alle genannten Maßnahmen gelten für den frei finanzierten als auch für den geförderten Wohnungsbau.

Die antrags- bzw. zuwendungsberechtigte Person ist Träger*in der Investitionsmaßnahme. Die Antragstellung kann grundsätzlich auch durch die*den von der antrags- bzw. zuwendungsberechtigten Person beauftragte*n und bevollmächtigte*n Energie-Effizienz-Expert*in (EEE) erfolgen.

Informationen und die Richtlinie zum FKG stehen bereit unter www.muenchen.de/fkg.

Übersicht Fördermaßnahmen FKG	Wohn- gebäude	Nichtwohn- gebäude
B = förderfähig im Bestand N = förderfähig beim Neubau		
1 - Energieberatung (unabhängige FKG-Maßnahme)		
Energetische Sanierungsberatung (ab dem 20.07.2022 beantragbar)	B	—
2 - Einzelmaßnahmen (BEG-gekoppelt)		
2.1 Dämmung der Gebäudehülle	B	—
2.2 Austausch von Fenstern, Außentüren	B	—
2.3 RLT-Anlagen mit Wärme-/Kälterückgewinnung	B	—
2.4 Digitale Systeme zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung, Netzdienlichkeit - "Efficiency Smart Home"	B	—
2.5 Solarkollektoranlagen	B	—
2.6 Wärmepumpen	B	—
2.7 Erneuerbare Energien-Hybridheizungen (EE-Hybride)	B	—
2.8 Gebäudenetz und Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz	B	—
2.9 Heizungsoptimierung	B	—
3 - Sanierungsstandards (BEG-gekoppelt)		
3.1 Effizienzhaus im Bestand (ab dem 20.07.2022 beantragbar)	B	—
4 – Neubaustandards & Passivhaus (unabhängige FKG-Maßnahme)		
4.1 Effizienzhaus im Neubau (ab dem 20.07.2022 beantragbar)	N	—
4.2 Passivhaus im Neubau	N	—
4.3 Passivhaus im Bestand, EnerPHit	B	—
5 – Photovoltaik (unabhängige FKG-Maßnahme)		
5.1 Photovoltaikberatung	B, N	B, N
5.2 Photovoltaikanlagen	B, N	B, N
5.3 Mieterstrom bzw. Direktverkauf	B, N	B, N
5.4 Stecker-Solargeräte (auch für Mieter)	B, N	—
Bonusmaßnahmen (nur in Verbindung mit einer förderfähigen Hauptmaßnahme)		
Fachplanung und Baubegleitung für BEG-gekoppelte Maßnahmen	B, N	—
Fachplanung und Baubegleitung für Neubaustandards & Passivhaus	B, N	—
Zertifizierung Passivhaus	B, N	—
Nachwachsende Rohstoffe	B, N	—

Förderprogramm „Holzwohnungsbau in München“

Da die Holzbauweise aufgrund ihrer spezifischen Fähigkeiten im mehrgeschossigen, urbanen Bauen immer mehr an Bedeutung gewinnt und der Baustoff Holz ein klimaverträglicher, nachhaltiger Baustoff ist, fördert die Landeshauptstadt München weiterhin den Bau von zeitgemäßen Holzbauprojekten.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04416) wurde das zum 01. März 2022 das Förderprogramm „Holzwohnungsbau in München“ im mehrgeschossigen Holzwohnungsbau aufgelegt. Mit einer Laufzeit von sechs Jahren stellt die Stadt bis Ende 2027 Fördermittel in Höhe von 60 Millionen Euro zur Verfügung. Damit können, grob geschätzt, bis zu 1.000 Wohnungen jährlich gefördert werden.

Zuwendungen werden für Projekte mit einem überwiegenden Anteil an geförderten Wohnungen erteilt. Gefördert wird die im Gebäude verbaute Masse Holz (in Kilogramm). Holz wird hierfür als „nachwachsender Rohstoff“ bezeichnet („nawaros“). Dabei werden nur konstruktiv im Gebäude verbaute Holz- und Fassadenelemente für Wände, Decken und Dächer gefördert, da diese Bauteile sehr lange im Gebäude verbleiben und damit lange CO₂ binden. Der Baustoff Holz kommt dabei aus nachhaltiger Holzwirtschaft, die über die Zertifikate nach FSC, PEFC, Naturland nachgewiesen wird.

Die Höhe der Förderung beträgt 1 Euro pro Kilogramm nawaros. Der energetische Gebäudestandard muss mindestens dem Effizienzhaus 40 entsprechen.

Im Fokus des Zuschussprogramms stehen zudem ein integrierter Planungsansatz und ein im Holzbau erfahrenes Planungsteam. Die Richtlinien des Zuschussprogramms ist unter www.muenchen.de (Stichwort: Holzwohnungsbau) verfügbar.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG Holding GmbH setzen bereits heute schon Wohnungsbauten in Holz- bzw. Holzhybridbauweise um. Zahlreiche Projekte sind beispielsweise in den Baugebieten am Kleiberweg, Henschel- und Federseestraße, im Kreativquartier, an der Hochmuttinger Straße, in Freiham und im Gebiet der ehemaligen Bayernkaserne in Planung.

**Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028
Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms
2023 – 2028; Finanzierung**

Vorblatt Klimaschutzprüfung zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705

Beschluss des gemeinsamen Ausschusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung, des Sozialausschusses, des Kommunalausschusses und dem Ausschuss für Klima- und Umweltschutz vom 09.11.2022

Die Klimaschutzprüfung¹ wurde durch den für die o.g. Sitzungsvorlage zuständigen Fachbereich durchgeführt.

Ist Klimarelevanz gegeben

NEIN

¹ Hinweise und eine Hilfestellung zur Klimaschutzprüfung sind im Intranet unter <https://wilma.muenchen.de/workspaces/klimaschutzpruefung> verfügbar. Für Rückfragen steht Ihnen das Sachgebiet Energie, Klimaschutz, RKU-GBII-1 zur Verfügung.

JA, positiv

Mit Wohnen in München VII werden Vorgaben für die Art der Finanzierung von Wohnungen und die Zielgruppen beschlossen (Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch die Förderung der LHM).

Der vorliegende Beschluss weist aus folgenden Gründen eine positive Klimarelevanz auf:

- Seit mehr als 30 Jahren leistet das Programm einen permanenten Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele der LHM, die sich aus der Perspektive München und aus den Nachhaltigkeitszielen der UN (Sustainable Development Goals) ergeben. Die Umsetzung der Ziele erfolgt in Wohnen in München 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.
- Für den geförderten Wohnungsbau gilt der Standard EH 40 (BEG), der über den gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudestandard hinaus geht.
- Der ökologische Kriterienkatalog ist zu beachten.
- Im geförderten Wohnungsbau stehen statistisch weniger PKWs je Haushalt/Wohnung zur Verfügung bzw. es gilt ein niedrigerer Stellplatzschlüssel.
- Durch den Bau von neuen Wohnungen kommt es zu Versiegelung und ggf. Baumfällungen, die durch eine klimaschonende Planung minimiert wird.
- Flächensparnisse werden durch Bestandssanierung und Nachverdichtung angestrebt.

JA, negativ

Falls eine Klimarelevanz gegeben ist: Sind durch das Vorhaben auch soziale Auswirkungen zu erwarten?

Der Beschluss wird gemeinsam mit dem Sozialreferat eingebracht. Eine Mitzeichnung ist deshalb nicht erforderlich.

Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU):

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde dem RKU vorab zur Kenntnis zugeleitet.

Eine Stellungnahme des RKU liegt bei.

Im Rahmen der stadtweiten Abstimmung war das RKU eingebunden.

Der Beschluss wird gemeinsam mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz eingebracht.
Eine Mitzeichnung ist deshalb nicht erforderlich.

Anlage 8 Nachlaufkosten Mietzuschüsse fürs Belegrechtsprogramm

	Zeitraumen			Mietzuschuss [€/a]
	Jahr	Dauer erste Bindungen [a]	Dauer letzte Bindungen [a]	
Programm	2023	1.		660.600 €
	2024	2.		1.321.200 €
	2025	3.		1.981.800 €
	2026	4.		2.642.400 €
	2027	5.		3.303.000 €
	2028	6.	1.	3.963.600 €
Nachlauf	2029	7.	2.	3.963.600 €
	2030	8.	3.	3.963.600 €
	2031	9.	4.	3.963.600 €
	2032	10.	5.	3.963.600 €
	2033	11.	6.	3.898.800 €
	2034	12.	7.	3.834.000 €
	2035	13.	8.	3.769.200 €
	2036	14.	9.	3.704.400 €
	2037	15.	10.	3.639.600 €
	2038	16.	11.	3.483.000 €
	2039	17.	12.	3.391.200 €
	2040	18.	13.	3.299.400 €
	2041	19.	14.	3.207.600 €
	2042	20.	15.	3.115.800 €
	2043	21.	16.	3.024.000 €
	2044	22.	17.	3.024.000 €
	2045	23.	18.	3.024.000 €
	2046	24.	19.	3.024.000 €
	2047	25.	20.	3.024.000 €
	2048		21.	2.520.000 €
	2049		22.	2.016.000 €
	2050		23.	1.512.000 €
	2051		24.	1.008.000 €
	2052		25.	504.000 €
	2053		26.	- €
Summe	Programmlaufzeit			13.872.600 €
	Nachlauf			73.877.400 €
	Summe Gesamt			87.750.000 €

Innerhalb der Programmlaufzeit von WiM VII entsteht wie im Vortrag dargestellt, ein konsumtiver Mittelbedarf für die Auszahlung des Mietzuschusses von bis zu 13,9 Mio. Euro.

Aufgrund der Förderdauer von bis zu 25 Jahren entstehen im Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ zusätzlich Folgekosten im Nachlauf der Programmlaufzeit von WiM VII von bis zu 73,9 Mio. Euro, die bis spätestens 2052 zur Auszahlung kommen. Nebenstehend findet sich die Aufstellung der maximalen Jahresraten.

Datum: 11. 10. 22

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028

Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 – 2028; Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705

Beschlussvorlage für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Sozialausschuss, dem Kommunalausschuss und dem Ausschuss für Klima- und Umweltschutz am 09.11.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

- Vorab per E-Mail -

1. Stellungnahme von POR-S1/5 KC Haushaltssteuerung:

Geltend gemachter Mehrbedarf

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen in der Wohnversorgung in München machen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie das Sozialreferat einen Stellenmehrbedarf ab 2023 geltend. Dabei handelt es sich bei dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung um einen dauerhaften Stellenmehrbedarf i. H. v. 10,0 VZÄ ab 2023. Das Sozialreferat beantragt die Entfristung von 1,5 VZÄ sowie die Einrichtung von 1,0 VZÄ ab 2023.

Das Personal- und Organisationsreferat erhebt keine Einwände gegen den in der Sitzungsvorlage beantragten Stellenbedarf, da es sich bei dem Personalbedarf um eine vom Stadtrat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) anerkannte Ausweitung (siehe Nr. 8 und 13 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie Nr. 57 und 70 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats) handelt.

2. Stellungnahme von Mitarbeiter Wohnen München (MiWoMÜ):

Auf Grund der kurzen Frist zur Stellungnahme war es uns leider nicht möglich vollumfänglich Stellung zu nehmen, hier würden wir uns eine rechtzeitige Beteiligung wünschen. Dennoch begrüßt das Personal- und Organisationsreferat aus strategischer Sicht grundsätzlich jedwede Schaffung von Wohnraum in München. Es besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnungen für städtische Dienstkräfte. Mit einer weiteren Steigerung dieses Bedarfs ist angesichts der nach wie vor hohen Mietpreise in den kommenden Jahren alleine vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des stetig zunehmenden Mangels an Fachkräften zu rechnen.

Wie einer Umfrage unter Beschäftigten zu entnehmen, sind Innenstadtlagen besonders nachgefragt. Bei einer sich an den Gehaltsstrukturen des öffentlichen Dienstes orientierenden Miete wäre daher wahrscheinlich mit einer entsprechenden Nachfrage zu rechnen. Daher bitten wir bereits jetzt bei dem mehrfach angekündigten Beschluss mit dem Thema Werkmietwohnungsbau rechtzeitig aktiv eingebunden zu werden. Das Personal- und Organisationsreferat plant Anfang 2023 den Evaluierungsbeschluss zum Thema Mitarbeitenden Wohnen München in den Stadtrat einzubringen. Auch möchten wir darauf hinweisen, dass in diesem Zusammenhang ausschließlich von Fokusberufen und nicht von Mangelberufen gesprochen wird. Zudem werden die neuen Vergaberichtlinien hier Änderungen beinhaltet, da zwischenzeitlich in beinahe allen Berufsfeldern der LHM Personalgewinnungsschwierigkeiten bestehen.

Wir bitten die Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.

Die Stadtkämmerei und das Direktorium erhalten einen Abdruck der Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Mickisch
Berufsmäßiger Stadtrat

Datum: 27.10.2022



Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Investitionsplanung
und -controlling
SKA 2.21

V07705 Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028

Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022 – 2026; Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705

Beschlussvorlage für den Planungsausschuss am 09.11.2022 (VB) Öffentliche Sitzung

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Stadtkämmerei erhebt gegen die o.g. Beschlussvorlage grundsätzlich keine Einwendungen.

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung vom 27.07.2022 die Umsetzung der in der Anlage 3 und der Tischvorlage zum Beschluss „Haushaltsplan 2023 Eckdatenbeschluss“ (Vorlagennummer 20-26 / V 06456) enthaltenen und als anerkannt markierten Beschlüsse grundsätzlich genehmigt.

Die vorliegende Beschlussvorlage ist als Nr. 8 beim **Referat für Stadtplanung und Bauordnung** Teil der Anlage 3 und als anerkannt markiert. Zusätzlich werden noch 2 VZÄ aus der Nr. 13 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Anlage 3 im Rahmen dieser Beschlussvorlage beantragt.

Ebenso ist die vorliegende Beschlussvorlage als Nr. 57 beim **Sozialreferat** Teil der Anlage 3 und als anerkannt markiert. Zusätzlich werden noch 1,5 VZÄ aus der Nr. 70 beim Sozialreferat der Anlage 3 im Rahmen dieser Beschlussvorlage beantragt.

Desgleichen ist die vorliegende Beschlussvorlage als Nr. 16 beim **Kommunalreferat** Teil der Anlage 3 und als anerkannt markiert.

Wie das Planungsreferat aufzeigt, ist eine eigene Beschlussvorlage zum Thema Werkwohnungsbau geplant. Im Finanzausschuss wurde das Thema Werkwohnungsbau ebenfalls behandelt und bleibt weiter aufgegriffen.

Die Stadtkämmerei regt daher die Prüfung folgender Punkte an:

Können Genossenschaften aus juristischen Personen ebenfalls wie andere Genossenschaften im Sinne einer Grundstückvergabe gefördert werden?

Angesichts der stark veränderten Rahmenbedingungen könnte zudem überlegt werden, Genossenschaften Grundstücke nicht nur in Erbpacht, sondern auch zum Erwerb anzubieten, um so ihre Kreditfähigkeit zu verbessern.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Das Büro des Oberbürgermeisters, das Direktorium D-HAII-V1 (Beschlusswesen) sowie das Personal- und Organisationsreferat erhalten einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis.

