

Konzeptioneller Mietwohnungsbau

A) Einführung eines befristeten Teuerungsausgleichs

**B) Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023-2027
Ausweitung der Sachmittel**

C) Antrag Nr. 20-26 / A 03268 „Genossenschaften unterstützen und Vorhaben im preisgedämpften Mietwohnungsbau sichern!“ von den Fraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste vom 09.11.2022

D) Antrag Nr. 20-26 / A 03641 „Subvention von Wohnungsbau“ von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum, Frau StRin Veronika Mirlach, Herrn StR Fabian Ewald vom 15.02.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08870

Anlage:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 03268 vom 09.11.2022
2. Antrag Nr. 20-26 / A 03641 vom 15.02.2023
3. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB): Einführung eines befristeten Teuerungsausgleichs aufgrund gestiegener Baukosten
4. Tabelle zum indexierten Teuerungsausgleich (KMB)
5. Anspruchs- und Auszahlungsmodalitäten des Teuerungsausgleichs (KMB)
6. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 24.02.2023

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Die Stadtratsfraktionen „SPD/Volt“ und „Die Grünen/ Rosa Liste“ haben am 09.11.2022 den anliegenden Antrag „Genossenschaften unterstützen und Vorhaben im preisgedämpften Mietwohnungsbau sichern!“ mit der Nr. 20-26 / A 03268 gestellt.

Die Stadtverwaltung soll mit dem Antrag der Stadträt*innen beauftragt werden, ein Konzept zu entwickeln, mit dem Vorhaben im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) weiterhin wirtschaftlich umgesetzt und Verzögerungen bei der Entwicklung der städtischen Planungsgebiete vermieden werden können. Dabei sollen alle Parameter in den Blick genommen werden, die eine bessere Wirtschaftlichkeit der Vorhaben herstellen können. Insbesondere soll ein juristisch tragfähiger Teuerungsausgleich für Genossenschaften geprüft werden.

Im Ergebnis sollten denjenigen Anpassungen der Vorrang eingeräumt werden, die die geringsten Auswirkungen auf das Mietgefüge und/oder die Vergabepraxis (Erbbauzins, Grundstückspreise, Anteile der Wohnbauarten usw.) der Landeshauptstadt München haben. Die Verwaltung soll ferner prüfen, inwieweit dieses Modell oder Teilaspekte davon rückwirkend für Vorhaben angewendet werden kann, deren Vergabe bereits abgeschlossen, aber mit deren Bau noch nicht begonnen wurde.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 20-26 / A 03268 wie folgt Stellung und möchte vorab auf Folgendes hinweisen:

Die Beschlussvorlage wurde unter erheblichem Zeitdruck und unter bestmöglicher Einschätzung der notwendigen Höhe und Entwicklung des Teuerungsausgleiches sowohl für die bereits vergebenen Fälle als auch für die noch bis Ende 2024 anstehenden Vergaben erstellt, um den Neubau von KMB-Wohnungen nicht weiter zu verzögern. Vor diesem Hintergrund und der ungewissen Entwicklung der Kostensituation kann ein Anpassungsbedarf des Konzepts im Nachgang zur Beschlussfassung nicht ausgeschlossen werden.

1. Anlass

Die Corona-Pandemie und der Krieg in der Ukraine haben nach wie vor enorme negative Auswirkungen auf die Weltwirtschaft.

Vor allem die gestiegenen Energiekosten, die anhaltenden Lieferengpässe und die dadurch bedingte Rohstoffknappheit haben zu den größten Preissteigerungen seit den 1970er Jahren geführt.

Auch im Bausektor schlagen sich die globalen Auswirkungen beider Krisen deutlich nieder, was die Realisierung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum akut gefährdet. Da die wirtschaftlichen Folgen nicht vor den Türen der Privatwirtschaft haltmachen und nicht zuletzt hohe Mietnebenkosten die Mieterinnen und Mieter zusätzlich belasten, ist es umso wichtiger, den Wohnungsbau im preisgedämpften Segment frühzeitig und nachhaltig sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser geänderten Rahmenbedingungen ist es daher erforderlich, ohne die Modellparameter des KMB (siehe u.a. Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung des KMB vom 02.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508) zu verändern, einen befristeten Teuerungsausgleich vorzuschlagen und damit den Neubau von Wohnungen im KMB im Rahmen von Vergaben städtischer Grundstücke zu gewährleisten.

1.1. Corona-Pandemie

Am 11.03.2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) mit Sitz in Genf die Corona-Pandemie ausgerufen. An diesem Tag wurde aus einer länderübergreifenden Epidemie offiziell eine Pandemie globaler Tragweite. Die damit einhergehenden weltweiten Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 haben zu einer Einschränkung der weltweiten wirtschaftlichen Tätigkeit mit Liefer- und Materialengpässen geführt. Beispielweise ist das reale Bruttoinlandsprodukt in der Europäischen Union (EU) im 2. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 11,1 % gesunken. In Deutschland ist das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 2. Quartal 2020 um 9,5 % im Vergleich zum Vorquartal gesunken.

In der Folge haben die einzelnen Mitgliedstaaten der Europäischen Union finanzielle Maßnahmen in Milliardenhöhe ergriffen, um die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auszugleichen. Die Europäische Kommission hat dabei mit ihren Beschlüssen zum Wettbewerbsrecht die rechtliche Absicherung dieser Finanzspritzen sichergestellt und beispielsweise einen befristeten Beihilferahmen erlassen.

Trotz dieser Bemühungen sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie bis heute deutlich spürbar und werden es mit großer Wahrscheinlichkeit auch noch längere Zeit bleiben.

1.2. Krieg in der Ukraine

Auch der Krieg in der Ukraine hat die globale Versorgung mit fossilen Energieträgern und Rohstoffen noch einmal verschärft und damit den Anstieg der Verbraucherpreise weiter befeuert.

Dadurch ist beispielsweise die Inflationsrate in den EU-Staaten, gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), in den vergangenen Monaten deutlich gestiegen. In der Europäischen Union beträgt die Veränderungsrate des HVPI im Oktober 2022 11,5 % im Vergleich zum Vorjahresmonat.

In Anlehnung an die Nothilfen während der Corona-Pandemie haben die Mitgliedstaaten in erneuter Zusammenarbeit mit der Europäischen Kommission am 23.03.2022 den Weg für zusätzliche finanzielle Interventionen freigemacht und einen weiteren befristeten Krisenrahmen beschlossen.

1.3. Zusammenfassung der Ereignisse und deren Folgen

Die Corona-Pandemie und der Krieg in der Ukraine belasten die Aussichten für die Weltwirtschaft auch in den Folgejahren. Eine seriöse Aussage zu den kurz-, mittel- und langfristigen Auswirkungen beider Krisen ist derzeit nicht möglich. Sicher ist nur, dass beide Ereignisse in nahezu allen Bereichen des Wirtschaftslebens spürbar sind. Dies betrifft im Besonderen die Baubranche. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude ist in Deutschland im August 2022 um etwa 16,5 % gegenüber August 2021 gestiegen. Weitere Preissteigerungen werden aufgrund des Trends der Vormonate angenommen. Zudem kam es im Jahr 2022 zu einem Anstieg von Bauzinsen (von 1 % im Dezember 2021 auf 3,11 % im September 2022; bei einer 10-jährigen Zinsbindung).

In Bezug auf die Fördermodelle der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und des München Modells (MM) hat der Stadtrat bereits mit der Beschlussfassung der Vollversammlung vom 21.12.2022 zu „Wohnen in München VII“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) ein deutliches Signal gesetzt und die Höhe der städtischen Fördergelder nahezu verdoppelt.

Im Lichte dieser Entwicklungen sollen nun Maßnahmen folgen, die auch die Wirtschaftlichkeit von KMB-Vorhaben wiederherstellen und nachhaltig sicherstellen. Die sehr deutlichen Baukostensteigerungen betreffen Bauprojekte im Rahmen von bereits getätigten (ohne, oder auch schon mit Baubeginn) sowie zukünftigen Vergaben von städtischen Grundstücken im KMB. Die im Beschluss „Wohnen in München VII“ vorgenommene Modellanpassung des KMB (Erhöhung der maximal zulässigen Erstvermietungsmiete von 13,50 € auf 14,50 € je m² Wohnfläche) ist nach aktuellen Berechnungen nicht ausreichend für die Herstellung der Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben.

Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird ein befristeter Teuerungsausgleich für den Akteur*innenkreis des KMB vorgeschlagen (siehe auch grafische Zusammenfassung, **Anlage 3**). Der befristete Teuerungsausgleich soll Anwendung für Grundstückszuschläge im KMB nach dem 11.03.2020 (Beginn der Corona-Pandemie) und bis zum 31.12.2024 finden.

Es wird derzeit mit einem maximalen **Finanzbedarf für ca. 2.500 WE im KMB von rund 270 Mio. €** gerechnet. Diese städtischen Haushaltsmittel sollen aus dem Budget des Programms „**Bezahlbares Wohnen und Leben in München**“ finanziert werden. Mit Blick auf die zusätzlich entstehenden Aufgaben im Sachgebiet HA III-13 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (Bewilligungsstelle) ist für die Bearbeitung dieser neuen Aufgaben eine Stellenforderung (Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, 3.QE, VD (A 8/E 8), befristet bis zum 31.12.2026) im diesjährigen Eckdatenbeschluss angedacht.

2. (Kurz-)Darstellung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

2.1. Ziele des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

Mit dem KMB (siehe u.a. Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus vom 02.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508; zuletzt: „Wohnen in München VII“ vom 21.12.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) wurde vom Stadtrat ein Programm zur Schaffung von preisgedämpften Mietwohnungen beschlossen, bei dem die Zielgruppenorientierung deutlich im Vordergrund steht.

Damit ist der KMB ein wichtiger Baustein zum Erhalt der **Münchner Mischung** in städtischen Quartieren insbesondere für Haushalte, deren Einkommen sich knapp oberhalb der Einkommensgrenzen des geförderten Mietwohnungsbaus bewegen.

2.2. Konzeptioneller Mietwohnungsbau als Modell bei der Vergabe städtischer Flächen

Der KMB ist ein Programm, das ausschließlich bei Vergaben von städtischen Grundstücken Anwendung findet. Dabei kommt bei der Vergabe städtischer Flächen in Neubauquartieren folgender Wohnbaumix zum Tragen:

- 30 % in der EOF
- 30 % im München Modell und
- **40 % im KMB.**

Vergeben werden die KMB-Flächen an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften der GWG München und der GEWOFAG (Inhouse-Vergaben) und im Erbbaurecht an Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats und an KMB-Bauträger*innen. Die besonderen **Bindungen des KMB** gelten während der gesamten Bindungsdauer von 80 Jahren. Hierzu zählen beispielsweise eine Beschränkung der Erstvermietungsmiete und eine regulierende Mieterhöhungsklausel, die über den üblichen Mieter*innenschutz des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) hinausgeht. KMB-Bauträger*innen sind dabei private Bewerber*innen, die diese sozialen Kriterien umsetzen und sicherstellen.

2.3. Programminhalte des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

Die Kriterien des KMB wurden letztmalig mit dem Beschluss „Wohnen in München VII“ angepasst. Wie bisher erfolgen die Grundstücksvergaben auf der Basis eines **lageunabhängigen Festpreises von 1.050 € je m² Geschossfläche** (erschließungsbeitragsfrei). Entscheidend für eine erfolgreiche Angebotsabgabe ist – neben dem Konzept für die Wohnanlage – die von den Bewerber*innen angebotene Erstvermietungsmiete (= **Mietpreiswettbewerb**). Diese darf aktuell bei maximal 14,50 € je Quadratmeter Wohnfläche (monatlich, nettokalt) liegen.

Bei der Vergabe der KMB-Grundstücke gilt zudem eine sog. **Zielgruppenorientierung**. Mindestens 60 % der KMB-Wohnungen sind an diese Zielgruppen zu vergeben (bedarfs- und standortgerechte Modifizierungen sind möglich). Dabei handelt es sich um:

- Beschäftigte in Mangelberufen (öffentliche Daseinsvorsorge, freie Wohlfahrtspflege, Fokusberufe)
- Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen
- spezifische Wohnprojekte / Wohnformen sowie
- Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG+ 50 % (z.B. 1-Personenhaushalt: ca. 49.400 €; 4-Personenhaushalt: ca. 123.000 € Jahresbrutto).

3. Aktueller Stand der Vergaben im Konzeptionellen Mietwohnungsbau

3.1. Anzahl der für den Teuerungsausgleich in Frage kommenden Bauvorhaben nach Adressat*innenkreis

Aus sachlichen Erwägungen kommen für den befristeten Teuerungsausgleich Bauvorhaben im KMB in Betracht, bei denen die Grundstückszuschläge nach dem 11.03.2020 (Beginn der Corona-Pandemie) und vor dem 31.12.2024 erfolgt sind (vgl. hierzu Kapitel 4.3).

Nach aktueller Prognose könnten insgesamt 37 Projekte mit maximal ca. 2.500 Wohneinheiten (bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m²) vom befristeten Teuerungsausgleich profitieren.

24 der 37 städtischen Grundstücke für den KMB wurden bereits in den Jahren 2020 bis 2022 vergeben.

5 Vorhaben auf diesen 24 bereits vergebenen Grundstücken befinden sich im Bau.

Voraussichtlich sollen 13 weitere städtische Grundstücke im KMB in den Jahren 2023 und 2024 vergeben werden.

Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen im Kreativfeld (Vergaben 2021/22), Neufreimann und Freiham Nord (jeweils teilweise vergeben und weitere Ausschreibungen geplant).

Die (geplanten) Vergaben der 37 städtischen Grundstücke werden bezogen auf die Anzahl der entstehenden KMB-Wohneinheiten, gegliedert nach Adressat*innenkreis, im folgenden Diagramm dargestellt:

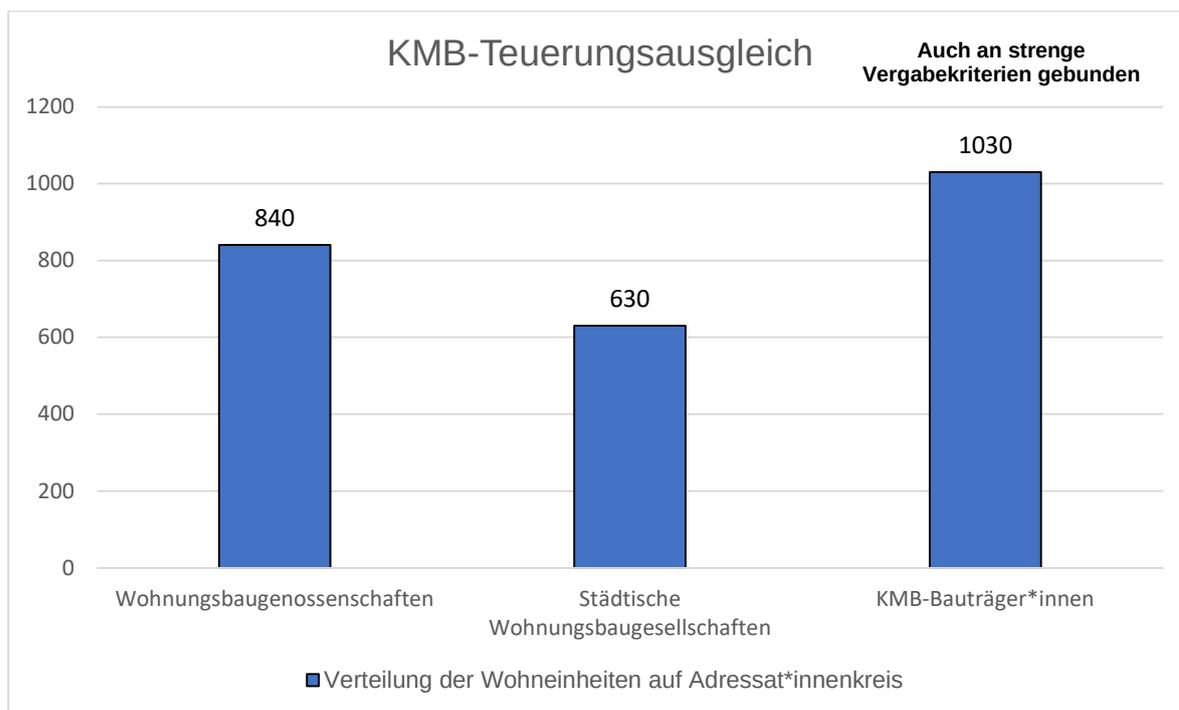


Diagramm: KMB-Teuerungsausgleich, Verteilung der Wohneinheiten auf Adressat*innenkreis. Quelle: Landeshauptstadt München, PLAN HA III-10.

3.2. Notwendigkeit finanzielles Gegensteuern der LHM

Wie bereits im Kapitel 1 ausgeführt, ist es im Wohnungsbausektor seit 2020 zu hohen Baukostensteigerungen gekommen. Das stellt die Landeshauptstadt München vor die Herausforderung, die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum im preisgedämpften Segment durch eigene finanzielle Anstrengungen sicherzustellen. Primäres Ziel sollte es dabei sein, eine umfangreiche Rückgabe von bereits vergebenen Grundstücken zu vermeiden, um erhebliche Verzögerungen bei der Schaffung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums zu vermeiden. Daneben soll der finanzielle Anreiz aufrechterhalten werden, weiterhin eine Bewerbung auf städtische Wohnbauflächen abzugeben.

Um den Neubau von dringend benötigten ca. **2.500 Wohnungen** im KMB nicht zu gefährden, schlägt die Verwaltung daher einen befristeten Teuerungsausgleich nach den folgenden Regularien vor.

4. Befristeter Teuerungsausgleich

4.1. Ziel und Begrifflichkeit

Dieser befristete Teuerungsausgleich ist – ganz namensgebend – ein Ausgleich der durch die Corona-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine ausgelösten **Baukostensteigerung**. Damit soll die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Vorhaben bei gleichzeitiger Beibehaltung der sonstigen Vergabekriterien hergestellt werden.

Ziel ist also, diejenige Wirtschaftlichkeit der Vorhaben wieder herzustellen, wie sie sich ohne die und außerhalb der Verantwortlichkeit der Beteiligten liegenden Ereignisse darstellen würde (Äquivalenzkompensation).

Die aktuell nicht mehr gewährleistete wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Projekte bleibt mit diesem Ansatz von den mietvertraglichen Konditionen entkoppelt und garantiert dadurch weiterhin bezahlbares Wohnen für die Mieterinnen und Mieter der KMB-Wohnungen. Diese doppelfunktionale Schutzrichtung der Maßnahme stellt aus fachlicher Sicht einen entscheidenden Vorteil des Teuerungsausgleichs dar.

4.2. Adressat*innenkreis

Der befristete Teuerungsausgleich wird für alle Adressat*innen von KMB-Flächen gewährt:

- Wohnungsbaugenossenschaften
- Wohnprojekte im Miethäusersyndikat
- Städtische Wohnungsbaugesellschaften (GWG München, GEWOFAG)
- KMB-Bauträger*innen.

Hiermit wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung getragen. Eine Beschränkung auf einzelne Adressat*innen (z.B. Wohnungsbaugenossenschaften) (siehe Antrag Nr. 20-26 / A 03268) ist nicht möglich.

4.3. Anspruchs- und Auszahlungsmodalitäten

Der befristete Teuerungsausgleich soll mit einer **indexierten Koppelung** an die Baukostensteigerungen beschlossen werden. Als Grundlage für die Indexierung dient dabei der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern, welcher von der Bayrischen Staatsregierung (Bayrisches Landesamt für Statistik) quartalsweise fortgeschrieben wird.

Als Basiswert für die Indexierung wird für das 4. Quartal 2022 ein Sockelbetrag von **1.300 €/m² Wfl.** festgesetzt. Dieser Betrag kann für Fälle in der Vergangenheit ebenso zurückgerechnet, wie auch für zukünftige Fälle fortgeschrieben werden. Der Wert ermittelt sich dabei aus den seit 2020 eingetretenen Veränderungen im Bausektor verbunden mit den besonderen Anforderungen an die Errichtung von KMB-Wohnungen und dem Umstand, dass KMB-Vorhaben insbesondere in gemischt genutzten Gebäuden mit weiteren Anforderungen aus dem geförderten Wohnungsbau (EOF, MM) und den besonderen Vergabekriterien verteuert werden. Dieser von der Verwaltung ermittelte Wertansatz wurde durch Abfrage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, der mitbauzentrale München und der GIMA München e.G. bestätigt und stellt damit einen plausiblen und belastbaren Ausgangswert für die vorgeschlagene Indexierung dar.

Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass Baukosten zum Zeitpunkt der Zuteilung der Grundstücke durch Zuteilungsschreiben noch nicht unmittelbar anfallen, soll folgendes gelten (vgl. hierzu die Tabelle „Indexierter Teuerungsausgleich“, **Anlage 4**): Nach Zugang des Zuteilungsschreibens haben die Adressat*innen des befristeten Teuerungsausgleichs 18 Monate Zeit, einen (formlosen) Antrag auf Gewährung des Teuerungsausgleichs zu stellen. Für die Höhe des indexierten Teuerungsausgleichs ist in diesem Fall dasjenige Quartal maßgeblich, in welchem der Antrag auf Gewährung des Teuerungsausgleichs gestellt wurde. Geht innerhalb dieser 18 Monate kein entsprechender Antrag bei der Verwaltung ein, entfällt der Anspruch auf den befristeten Teuerungsausgleich. Es handelt sich also um eine echte Ausschlussfrist. Bei diesem Vorgehen steht es den Adressat*innen frei, den Antrag auch deutlich vor Ablauf der 18 Monate zu stellen, wenn dies aufgrund eigener wirtschaftlicher Erwägungen vorteilhafter erscheint.

Dieses Vorgehen stellt die Kalkulierbarkeit während der Planungsphase bis zur Bebauung des Grundstückes bei den Adressat*innen sicher, ohne beispielsweise Änderungen bei den Miethöhen oder Mietanpassungsklausen vorzunehmen. Gleichzeitig wird ein Anreiz gesetzt, diese Planungen in einer angemessenen Zeit auch zu betreiben, um dem allgemeinen Interesse an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

Zugleich besteht für die Akteur*innen des KMB eine Bauverpflichtung aus dem nach der Grundstücksvergabe abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag, wonach in der Regel spätestens nach 18 Monaten nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags mit dem Bau begonnen werden muss. Daneben besteht auch auf Grund des ab Vertragsschluss zu

zahlenden Erbbauzins ein finanzielles Eigeninteresse an einer zeitnahen Fertigstellung der Vorhaben.

Für bereits **zugeteilte und vergebene** Grundstücke wird abweichend vom obigen Vorgehen vorgeschlagen, die Frist zur Antragstellung bis zum 31.03.2024 festzusetzen, da dieser Adressat*innenkreis bereits längere Zeit über die zugeteilten Grundstücke verfügt und eine weitergehende Besserstellung dieser Vorhaben nicht sachgerecht erscheint.

Bei Vorhaben, bei denen bereits mit dem **Bau begonnen wurde**, bestimmt sich der indexierte Teuerungsausgleich am Quartal der **Baubeginnsanzeige**. Auch bei diesen Fällen ist bis zum 31.03.2024 ein (formloser) Antrag auf Gewährung des Teuerungsausgleichs zu stellen (vgl. hierzu die „Anspruchs- und Auszahlungsmodalitäten des Teuerungsausgleichs (KMB)“ **mit Beispielen**, Anlage 5).

Die **Auszahlung** des Teuerungsausgleichs wird dabei je hälftig in 2 Raten vorgenommen:

1. Rate: Mit dem Nachweis der Fertigstellung der Kellerdecke, oder bei nicht unterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte.

2. Rate: Nach bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

Der Teuerungsausgleich errechnet sich aus einer Multiplikation des indexierten Teuerungsausgleichs mit der jeweiligen Wohnfläche in m². Weicht die Wohnfläche bei der bestimmungsgemäßen Erstbelegung von den Angaben im Antrag ab, wird der Teuerungsausgleich durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Auszahlung der 2. Rate gekürzt bzw. reduziert. Bei einer höheren Wohnfläche, wie ursprünglich angegeben, ist ein zusätzlicher Teuerungsausgleich nicht vorgesehen.

Der indexierte Teuerungsausgleich ist ein belastbares, transparentes und interessengerechtes Instrument, die in wirtschaftliche Schieflage geratenen Vorhaben im KMB sowohl für die Vergangenheit als auch für die Zukunft sicherzustellen.

Da die aktuelle Marktlage jedoch äußerst dynamisch und die weitere Entwicklung nicht absehbar ist, wird es ggf. notwendig sein, punktuelle Anpassungen am Modell des befristeten Teuerungsausgleichs vorzunehmen oder einzelne Parameter interessengerecht fortzuentwickeln. Auch der Heterogenität der potentiellen Adressat*innen kann durch einen starren und pauschalierten Ansatz möglicherweise nicht immer vollumfänglich Rechnung getragen werden. Daher kann die Verwaltung in eigenem Ermessen punktuelle Anpassungen vornehmen, **wenn**

- die Realisierbarkeit einzelner Projekte auf anderem Wege nicht sichergestellt werden kann,
- der finanzielle Rahmen der Beschlussfassung eingehalten wird und
- die Ermessensentscheidung dem Sinn und Zweck der Beschlussvorlage entspricht.

Zeitlicher Rahmen

Wie bereits beschrieben, wird der Teuerungsausgleich auf Grundstückszuteilungen im KMB nach dem 11.03.2020 (Beginn der Corona-Pandemie) und vor dem 31.12.2024 befristet.

Der Beginn dieses Zeitraums (11.03.2020) wurde gewählt, da an diesem Tag die Corona-Pandemie ausgerufen wurde und durch ihre globale Tragweite gravierende Auswirkungen auf die Baukosten hatte (s.o.).

Als Ende des Teuerungsausgleichs wurde der 31.12.2024 gewählt, um zum einen ein

schnelles, kalkulierbares und zielgerichtetes Handeln, andererseits aber auch genügend Raum für Evaluation und Anpassung an sich gegebenenfalls veränderte Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Die Gewährung und Auszahlung des Teuerungsausgleichs ist je nach Zeitpunkt der Zuteilung der jeweiligen Grundstücke auch nach dem 31.12.2024 möglich, da sich der Auslauf nur auf die Zuteilung, nicht die Antragstellung für die Gewährung des Teuerungsausgleichs bezieht. Diese kann, wie oben dargestellt, bis zu 18 Monate nach erfolgter Zuteilung erfolgen.

4.4. Gesamtkosten des befristeten Teuerungsausgleichs

Unter den Annahmen, dass

- der befristete Teuerungsausgleich für ca. 2.500 WE mit durchschnittlich 70 m² Wohnfläche ausbezahlt wird und
- der gemittelte Auszahlungsbetrag von 1.300 € je m² Wfl. in Anspruch genommen wird
- und ein aufgrund der volatilen Marktlage gerechtfertigter Sicherheitsaufschlag von 20 % hinzugerechnet wird,

ergibt sich ein maximaler Finanzbedarf von **270 Mio. €**.

Zur Finanzierung der maximalen Gesamtkosten (zahlungswirksam in den Jahren 2023-2026) sollen Haushaltsmittel aus dem Budget des Programms „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ zur Verfügung gestellt werden (siehe Kapitel 6).

Nach den haushaltstechnischen Vorgaben können Teuerungsausgleichszahlungen an die Antragsteller*innen aufgrund der heutigen Beschlussfassung erst mit der Bestätigung des Nachtragshaushalts der Landeshauptstadt München durch die Regierung von Oberbayern (voraussichtlich im Oktober 2023) erfolgen. Für Fälle, die schon vor Oktober 2023 Anspruch auf Auszahlung des Teuerungsausgleichs haben, werden übergangsweise Mittel aus „Wohnen in München VII“ zur Verfügung gestellt, um weitere bauliche Verzögerungen von vornherein abzufangen.

4.5. Rechtliche Einschätzung

Der befristete Teuerungsausgleich ist in der vorgeschlagenen Form rechtlich umsetzbar.

Im Mittelpunkt des Teuerungsausgleichs steht das Interesse der Allgemeinheit am Erhalt und der Schaffung dringend benötigter Wohnungen im preisgedämpften Segment. Dabei trägt der KMB nicht nur durch seine mietpreisdämpfende Wirkung diesem Allgemeininteresse Rechnung, sondern auch und in besonderem Maße durch die sozialen, zielgruppenorientierten Vergabebedingungen (siehe Kapitel 2.3).

Daneben stellt der befristete Teuerungsausgleich nur das wirtschaftliche Gegenseitigkeitsverhältnis zum Zeitpunkt der Grundstücksvergabe wieder her, welches aufgrund äußerer und fern jeglicher Vorhersehbarkeit liegender Umstände ins Ungleichgewicht geraten ist. Ein darüberhinausgehender Mitteleinsatz findet gerade nicht statt und wäre aufgrund der restriktiven Koppelung an die reinen Baukostensteigerung vom Teuerungsausgleich auch nicht abgedeckt. Dadurch bleibt der Teuerungsausgleich nach Art und Umfang nicht nur deutlich hinter vergleichbaren Maßnahmen zurück, sondern lässt dadurch auch den Grundcharakter der Vergabe unangetastet.

4.6. Vorteile des Konzepts

Der punktuelle Ausgleich der Baukostensteigerungen im KMB hat zur Folge, dass die mit Wohnen in München VII bestätigten und in Teilen angepassten Parameter des konzeptionellen Mietwohnungsbaus antragsgemäß unberührt bleiben. Die wesentlichen Modellparameter des KMB (siehe Kapitel 2: lageunabhängiger Festpreis

von 1.050 € je m² Geschossfläche als Basis, Erstvermietungsmiete von maximal 14,50 € je m² Wohnfläche) werden damit in der inhaltlich und rechtlich bewährten Weise fortgesetzt.

In der Konsequenz ist die Einführung eines befristeten Teuerungsausgleichs daher **transparent, einfach und umsetzbar**. Hiermit kann der finanzielle Rahmen für den Neubau von ca. 2.500 Mietwohnungen im KMB geschaffen werden. Dies ist ein wichtiger Baustein zum Erhalt der Münchner Mischung in den städtischen Quartieren.

5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

5.1. Mehrjahresinvestitionsprogramm

Darstellung des Finanzbedarfs im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 –2027:

Die Maßnahme „Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB“ ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm bisher nicht enthalten.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm ist daher wie folgt zu ändern:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB, Maßnahmen-Nr. 7671, Rangfolgen-Nr. 36

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(985)	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0
Summe	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0

Abkürzungen:

(98x) = Investitionförderungsmaßnahmen

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

St.A. = Städtischer Anteil

5.2. Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	befristet
Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs- schemas)	270.000.000,-- von 2023 bis 2026
davon:	
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	270.000.000,-- von 2023 bis 2026 2023: 15.000.000 2024: 85.000.000 2025: 85.000.000 2026: 85.000.000
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--

5.3. Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es gibt keinen durch Kennzahlen quantifizierbaren Nutzen. Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben im KMB (ca. 2500 Wohneinheiten) durch den Adressat*innenkreis des KMB leistet die Landeshauptstadt München einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung für definierte Zielgruppen und zum Erhalt der „Münchner Mischung“ in den neu entstehenden Stadtquartieren.

5.4. Finanzierung

Für den befristeten Teuerungsausgleich für den KMB wird ein zusätzliches Budget von rund 270 Mio. Euro benötigt (siehe Kapitel 4.5). Die zusätzlich benötigten Zahlungsmittel werden genehmigt und in den Nachtragshaushalt 2023 / die Haushaltspläne 2024-2026 aufgenommen.

Diese Mittel werden aus dem Budget des Programms „**Bezahlbares Wohnen und Leben in München**“ finanziert.

6. Evaluation des befristeten Teuerungsausgleichs

Eine Evaluation des befristeten Teuerungsausgleichs für den KMB ist u.a. mit Blick auf Fallzahlen, Finanzbedarf und aktuelle Marktlage im **Jahr 2024** vorgesehen.

7. Antrag Nr. 20-26 / A 03268 vom 09.11.2022

Dem Antrag der Stadtratsfraktionen „SPD/Volt“ und „Die Grünen/ Rosa Liste“ vom

09.11.2023 kann unter der Maßgabe der Ausführungen der Beschlussvorlage entsprochen werden.

8. Antrag Nr. 20-26 / A 03641 vom 15.02.2023

Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herr StR Andreas Babor, Herr StR Winfried Kaum, Frau StRin Veronika Mirlach, Herr StR Fabian Ewald haben mit Antrag vom 15.02.2023 (siehe Anlage 2) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt zu prüfen, wie alle privaten Bauherren – nicht nur Genossenschaften – beim Bau von Mietwohnungen von der Stadt finanziell unterstützt werden können. Des Weiteren führen sie aus, dass die Herausforderungen für die verschiedenen privaten Bauherren dieselben sind und sie daher Zugang zu den geplanten Subventionen haben müssen.

Der geplante Teuerungsausgleich für den KMB, der mit dieser Sitzungsvorlage in den Stadtrat eingebracht wird, behandelt in Ziffer 4.2 des Vortrags den Adressat*innenkreis. Demnach wird der befristete Teuerungsausgleich für alle Adressat*innen von KMB-Flächen, den Wohnungsbaugenossenschaften, den Wohnprojekten im Miethäusersyndikat, den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (GWG München und GEWOFAG) und den privaten KMB-Bauträger*innen gewährt.

Auch beim geförderten Wohnungsbau gilt, dass alle Bauherr*innen, die EOF- und/ oder München Modell-Wohnungen errichten, den gleichen Förderbedingungen unterliegen.

Dem Stadtratsantrag wird daher bereits entsprochen.

Beteiligung anderer Referate

Die Stadtkämmerei erhebt gegen die Beschlussvorlage keine Einwände (siehe Anlage 6).

Beteiligung des Bezirksausschusses

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

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen in der Beschlussvorlage zur Einführung und zu den Rahmenbedingungen des befristeten Teuerungsausgleichs für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) zur Kenntnis.

Mit diesem Teuerungsausgleich wird auf die zuletzt stark gestiegenen Baukosten reagiert und es wird dem Adressat*innenkreis des KMB ermöglicht, den Neubau von dringend benötigten bezahlbarem Wohnraum vorzunehmen und die Vermietung der Wohnungen gemäß den üblichen Modellvorgaben (siehe Kapitel 2.3 des Vortrags) durchzuführen.

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den befristeten Teuerungsausgleich KMB mit folgenden Parametern zu gewähren und auszuzahlen:

Adressat*innenkreis:

- Wohnungsbaugenossenschaften
- Wohnprojekte im Miethäusersyndikat
- Städtische Wohnungsbaugesellschaften: GWG München, GEWOFAG
- KMB-Bauträger*innen

Zeitraumen:

- Grundstückszuschläge im KMB vom 11.03.2020 bis 31.12.2024.

Anspruchsmodalitäten:

- Sockelbetrag für eingetretene Baukostensteigerungen für das 4. Quartal 2022 in Höhe von 1.300 €/m² Wfl.
- Indexiert nach dem Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern

Auszahlung:

- 1. Rate: 50 % des Teuerungsausgleichs mit dem Nachweis der Fertigstellung der Kellerdecke, oder bei nicht unterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte
- 2. Rate: 50 % des Teuerungsausgleichs nach bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf dem Verwaltungsweg ggf. erforderliche Anpassungen (z.B. zu den Auszahlungsmodalitäten), Fortentwicklungen und begründete Einzelfallentscheidungen entsprechend dem Sinn und Zweck der Beschlussvorlage vorzunehmen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den befristeten Teuerungsausgleich im Jahr 2024 zu evaluieren.
5. Im Programmzeitraum von 2023 bis 2026 stellt die Landeshauptstadt München 270 Mio. € für den befristeten Teuerungsausgleich KMB bereit.
6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm ist wie folgt zu ändern:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Befristeter Teuerungsausgleich für den KMB, Maßnahmen-Nr. 7671, Rangfolgen-Nr. 36

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(985)	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0
Summe	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A	270.000	0	270.000	15.000	85.000	85.000	85.000	0	0	0

7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 270 Mio. € auf der Finanzposition 6200.985.7671.8 zum jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 270 Mio. Euro aus dem Budget des Programms „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ zu finanzieren.
9. Das Referat für Stadtplanung und Baudordnung wird beauftragt, eine Stelle (Sachbearbeitung 1,0 VZÄ, 3.QE, VD (A 8/E 8), befristet bis zum 31.12.2026) im Rahmen des Eckdatenbeschlusses 2023 für den Haushalt 2024 zu beantragen.
10. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03268 von den Fraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste vom 09.11.2022 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03641 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum, Frau StRin Veronika Mirlach, Herrn StR Fabian Ewald vom 15.02.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Kommunalreferat - IS
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/11
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/13
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
14. An das Sozialreferat
je mit der Bitte um Kenntnisnahme.
15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, SG 3