

Telefon: 233 - 2 83 93
Telefax: 233 - 2 80 78

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-1

Wohnen für Alle

- a) **Schaffung von zusätzlichem, dauerhaftem Wohnraum für wohnberechtigte Haushalte einschließlich anerkannter Flüchtlinge**
- b) **Anpassung des Finanzbedarfs**
 - im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015-2019
 - im Finanzhaushalt 2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05437

§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlage:
Übersicht Wohnungspakt Bayern (Auszug)

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 16.03.2016

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

Eine Vorberatung im zuständigen Fachausschuss konnte nicht erfolgen, da die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch notwendig, da nur auf der Basis des Programmbeschlusses die weiteren Schritte zur alsbaldigen Realisierung der noch in diesem Jahr vorgesehenen Bauprojekte begonnen und der Verwirklichung der gesteckten Ziele eingeleitet werden kann.

A) Anlass

Wohnungssituation und Maßnahmen der Stadt

a) Allgemeine Entwicklungen

Die Einwohnerzahl Münchens wächst seit 2010 in einem Tempo wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Gleichzeitig sind die Grundstückspreise sprunghaft angestiegen und die ohnehin hohen Mieten haben sich dynamisch weiter entwickelt. Der Stadtrat hat auf diese Entwicklungen mit dem größten Wohnungspolitischen Handlungsprogramm aller deutschen Kommunen, „Wohnen in München V“ (2012 – 2016), mit einem Fördervolumen von 800 Mio. € (Beschluss der Vollversammlung vom 01.02.2012,

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 08187) reagiert und in der Folge ein ganzes Paket von weiteren, zum Teil sehr finanzintensiven Beschlüssen gefasst. Zu nennen sind hier u.a. die Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht in der Sozialgerechten Bodennutzung (Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2012, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 09511), die zusätzlichen geförderten Wohnraum schafft, die Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 12582), der preisgedämpften freifinanzierten Mietwohnungsbaus ermöglicht und die finanzielle Ertüchtigung der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften, die künftig mehr als doppelt so viele Wohnungen als bisher fertig stellen sollen (Beschluss der Vollversammlung vom 21.10.2015, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607).

Um mit dem steigenden Wohnungsbedarf Schritt halten zu können, hat der Stadtrat am 29.07.2015 zudem beschlossen, die Zielzahl bei den Fertigstellungen von Wohnungen von 7.000 WE auf 8.500 WE p.a. zu erhöhen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 03161), was auch zusätzliche geförderte Wohnungen dringend erforderlich macht.

Ziel ist es also, deutlich mehr Wohnungen als bisher zu schaffen. Bei den geförderten Wohnungen ist dabei darauf zu achten, dass diese allen berechtigten Haushalten zu Gute kommen („Wohnen für Alle“).

Die genannten Stadtratsbeschlüsse und Zielvorgaben werden für die Fortschreibung von „Wohnen in München“ sowie bei der Anpassung der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung zu berücksichtigen sein, die beide für das Jahr 2016 vorgesehen sind.

b) Sondersituation Flüchtlinge

Mit der Ankunft einer hohen Zahl von Flüchtlingen und Asylbewerberinnen und Asylbewerbern (im Folgenden einheitlich „Flüchtlinge“ genannt) in München steht die Stadt vor einer weiteren großen Herausforderung. In einer gemeinsamen Anstrengung von Freistaat Bayern und Stadt München und mit Hilfe vieler engagierter Ehrenamtlicher konnte im vergangenen Jahr die vorläufige Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften und die Versorgung sicher gestellt werden. Diese Anstrengungen müssen weiter fortgesetzt werden.

In diesem Jahr und in den kommenden Jahren kommt es aber auch darauf an, für den Teil der Flüchtlinge, der ein Bleiberecht erhält, Wohnraum zu schaffen.

Im Falle einer Anerkennung als Flüchtling oder eines sonstigen Status, der ein gesichertes Bleiberecht gewährt, dürfen diese Personen aber nicht mehr dauerhaft in den Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden. Soweit sie in München verbleiben, werden sie (und ggf. nachziehende Familienangehörige) „normale“ registrierte Wohnungssuchende, die Sozialleistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) erhalten (einschließlich eines Anteils für die Mietzahlungen). Damit muss sich die Stadt im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich übertragenen Gemeinschaftsaufgabe zusammen mit dem Staat um ihre Versorgung mit Wohnraum kümmern. Dies schließt auch anerkannte Flüchtlinge ein, die aus anderen Kommunen nach München zuziehen. Nachdem damit zu rechnen ist, dass die Zahl der abgeschlossenen Anerkennungsverfahren ab 2016 deutlich steigt, wird der Schaffung von dauerhaftem Wohnraum (wobei zumindest für eine begrenzte Zeit auch noch temporäre Unterkunftsmöglichkeiten erforderlich sein werden) in diesem und in den nächsten Jahren hohe Priorität zukommen.

Nach den Grundsätzen, denen sich die Münchner Wohnungspolitik verpflichtet sieht,

- darf dies nicht zu Lasten der Haushalte gehen, die schon bisher auf den Vormerklisten des Sozialreferates für den Bezug einer geförderten Mietwohnung vorge-merkt sind (**keine Konkurrenzsituation**);
- werden keine dauerhaften Wohnanlagen nur für Flüchtlinge gebaut, sondern normale geförderte Mietwohnungen werden in der Belegung „gemischt“ (**Münchner Mischung bewahren**).

Aus der Sondersituation heraus, dass Wohnraum benötigt wird, der in möglichst kurzer Zeit und hoher Stückzahl hergestellt wird, ergibt sich, dass die Wohnungen mit **teilweise reduzierten Standards** im Vergleich zum regulären geförderten Wohnungsbau errichtet werden müssen.

Mit dieser Vorlage sollen dem Stadtrat:

- Eine Prognose über den voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf an gefördertem Wohnraum für diesen Personenkreis gegeben werden.
- Ein Programm mit Sofortmaßnahmen und Konzepten vorgeschlagen werden, das es ermöglicht, insgesamt ca. 3.000 zusätzliche Wohnungen für die 4 Jahre von 2016 bis 2019 zu schaffen.
- Die erforderlichen Rahmenbedingungen (Grundstücke, Förderung, zusätzlicher Finanzierungsbedarf) für eine Umsetzung aufgezeigt werden.

In gleicher Sitzung wird dem Stadtrat die In-House-Vergabe von Grundstücken für das „Sofortprogramm“ vorgeschlagen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 05438), mit dem die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften den Auftakt des Programms machen. Hierfür ist aber eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung erforderlich.

B) Prognose und Bedarf

1. Ausgangslage Ende 2015

Nach aktueller Datenlage des Sozialreferats wächst die Anzahl akut wohnungsloser Menschen in München zum Jahresende 2015 auf 5.434 Personen an. Dazu zählen auch die derzeit auf 275 Personen geschätzten „Fehlbeleger“. Dies sind anerkannte Flüchtlinge, die trotz ihrer Anerkennung noch in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften leben. Derzeit wächst die Zahl akut Wohnungsloser um etwa 50 Personen pro Monat.

Ausgehend von den Zahlen der Regierung von Oberbayern und den Bestandszahlen der kommunalen Unterbringung für den Monat November 2015 halten sich zum Jahresende in der Aufnahmeeinrichtung inkl. Münchner Dependancen, in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften und in kommunaler Unterbringung, einschließlich unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge ca. 13.300 Flüchtlinge in München auf.

Ohne die in der Aufnahmeeinrichtung untergebrachten Personen und die bayernweit untergebrachten unbegleiteten Jugendlichen bestehen Ende 2015 in München Wohnraum- und Unterbringungsbedarfe für ca. 10.300 Flüchtlinge.

Beim Amt für Wohnen und Migration waren Ende 2015 insgesamt 12.500 Haushalte für geförderten Wohnraum registriert, davon 68% bzw. 8.500 Haushalte in Rangstufe 1. Die Anzahl der sich noch in Bearbeitung befindenden Registrierungen war bis Ende Oktober 2015 bereits auf 5.081 angewachsen. Laut Prognose werden die Registrierungen in 2016 allein in Rangstufe 1 um 2.500 auf 11.000 anwachsen.

2. Entwicklung Wohnungslosigkeit 2016 bis 2019

Nach der aktuellen Prognose des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) ist im Schnitt der Jahre 2016 bis 2020 mit durchschnittlich 500.000 Flüchtlingen zu rechnen.

Diese Entwicklung wird unter der Annahme einer Beibehaltung des üblichen Verteilungsschlüssels, einer für München geschätzten Gesamtschutzquote von 46% und einer bei anerkannten Flüchtlingen angenommenen Wohnungslosenquote von 70% unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von sechs Monaten zu einem weiteren, deutlichen Anstieg der Zahl der Wohnungssuchenden bzw. Wohnungslosen in München beitragen.

Ressourcen auf dem Wohnungsmarkt

Es ist davon auszugehen, dass auch in den nächsten Jahren etwa jährlich 3.000 Wohnungen zur Vergabe kommen werden (Neubauwohnungen sowie Wiedervergaben im Altbestand).

Die Vermittlung von wohnungslosen Haushalten auf dem freien Wohnungsmarkt belief sich in den letzten Jahren auf etwa 358 Haushalten. Auch hier ist keine andere Entwicklung in Sicht.

Fazit

Ein Abbau der Unterbringung der - anerkannten - Flüchtlinge insbesondere aus den belastenden Übergangseinrichtungen sowie der Beendigung der zunehmenden Wohnungslosigkeit unter anderen Münchner Bürgerinnen und Bürger ist allein mit den derzeitigen Ressourcen nicht zu erreichen. Zudem wird der Bedarf weiterer Bevölkerungsteile nach bezahlbarem Wohnraum weiter zunehmen.

Um den enormen Zuwachs der zu erwartenden wohnungssuchenden Haushalte in den Griff zu bekommen, braucht es ein sofort spürbares zusätzliches Bauprogramm.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Sozialreferat schlagen vor, ein zunächst über 4 Jahre (2016 bis 2019 – dies entspricht auch der Laufzeit des staatlichen Wohnungspaktes Bayern) konzipiertes Programm aufzulegen, mit dem über die Zielzahlen aus „Wohnen in München V“ hinaus zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

3. Umfang und Träger des Programms

Angesichts der dramatisch wachsenden Bedarfszahlen sollten im Zeitraum 2016 bis 2019 **mindestens 3.000 geförderte Wohneinheiten** mehr errichtet werden.

Träger des Programms sollen sowohl die

- **städtischen Wohnungsbaugesellschaften** (siehe Abschnitt D) als auch die
- **private Wohnungswirtschaft** (siehe Abschnitt E) sein.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen dabei mit einem Sofortprogramm (siehe Abschnitt C) den Anfang machen. Aufgrund des Umfangs des zusätzlichen Bauprogramms und der Auslastung der GWG München und der GEWOFAG mit ihren normalen Bauprogrammen kann das Ziel aber nur dann erreicht werden, wenn sich auch die private Wohnungswirtschaft beteiligt.

4. Vorhaben im Rahmen von Maßnahmen in der „Sofortunterbringung“

Nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind Vorhaben im Rahmen der sogenannten „Sofortunterbringung“ des Sozialreferates. Die Stadt wird aber auch in diesem Sektor versuchen, Fördermittel aus dem „Wohnungspakt Bayern“ zu akquirieren und damit einen zusätzlichen Beitrag zur Behebung der Wohnungslosigkeit auch von Flüchtlingshaushalten zu leisten. Hier kommt insbesondere die Säule 2 „Kommunales Programm“ des „Wohnungspaktes Bayern“ in Frage (siehe Abschnitt D).

C) Konzepte und Sofortprogramm

1. Konzeptionelle Überlegungen (dauerhafte Wohnanlagen)

Benötigt wird in kürzester Zeit errichtbarer Wohnraum mit teilweise reduzierten Standards, der aber dennoch im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) oder des Allgemeinen kommunalen Wohnungsbauprogramms förderfähig ist (dies ist für die Finanzierung bedeutsam). Im Rahmen der staatlichen und städtischen Förderung entstehen geförderte Mietwohnungen, die von Haushalten mit Mietverträgen bewohnt werden.

Die Belegung erfolgt mit Haushalten von anerkannten Flüchtlingen und mit regulären wohnungssuchenden Haushalten. Im Sinne einer Mischung sollen nicht nur Haushalte der Einkommensstufen I und II berücksichtigt werden, dies ist in München die übliche Belegung in der EOF, sondern die Wohnungen stehen auch für Haushalte der Einkommensstufe III (diese Stufe wird üblicherweise im München Modell-Miete abgedeckt) offen. Die Zahl der Wohnungen für die Einkommensstufe III darf dabei aufgrund der förderrechtlichen Vorgaben ein Drittel der geförderten Wohnungen nicht übersteigen.

Beispiel Einkommensobergrenze (Jahresbrutto):

Stufe I:	1 Person	18.000 €	2 Personen	26.600 €
Stufe II:	1 Person	23.200 €	2 Personen	34.300 €
Stufe III:	1 Person	28.100 €	2 Personen	42.300 €

In den jeweiligen Wohnanlagen soll ein **Bewohnertreff** eingerichtet werden, der Gemeinschaftsräume vorsieht und der Partizipation und Einbindung der Mieterinnen und Mieter ermöglicht.

Schwerpunkt der sozialen Arbeit ist hier insbesondere die Integration in die Stadtgesellschaft. Dies soll durch eine **soziale Hausverwaltung** geleistet werden, die die Probleme, die sich gerade in der Anfangsphase bei einer Mischung von Haushalten in einer Anlage ergeben können, auffangen kann.

2. Flächen- und Baukonzept

Vorgeschlagen wird die dezentrale Errichtung von Wohnanlagen. Dabei werden Modulbauweisen (Beton, Holz, Ziegel) bevorzugt, um eine schnelle Umsetzung zu erreichen. Es sollen auch kürzere Vergabeverfahren (bevorzugt GU – oder GÜ-Beauftragung) beschränkt werden, die jeweils mit der besonderen Dringlichkeit zu begründen sind.

Auf Unterkellerung wird verzichtet. Notwendige Abstellräume werden in den Normalgeschossen vorgehalten.

Der gute Nutzbarkeit der Freiflächen auf den Grundstücken für alle Nutzergruppen ist zu beachten.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzung auch nach der aktuellen Notsituation sollen dabei Grundrisse entwickelt werden, die grundsätzlich auch den Anforderungen an den geförderten Wohnungsbau entsprechen.

Für eine nachfolgende Nutzung können in den Freiflächen Kellerersatzräume errichtet werden. Abstellflächen in den Gebäuden und nicht mehr erforderliche Gemeinschaftsräume können als Wohnraum genutzt werden.

Die erhöhten Anforderungen an die Barrierefreiheit werden dabei nicht umgesetzt.

Für die Umsetzung der ersten Wohnanlagen möglichst noch im Jahr 2016 wird zunächst der Schwerpunkt bei Apartments und Kleinwohnungen liegen. Für die nachfolgenden Jahre werden dann vermehrt die drei gängigsten Wohnungstypen bzw. -größen (2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen) errichtet. Derzeit werden städtische Grundstücke gesucht, für die eine Bebauung rechtlich geklärt ist und die zudem bereits vollständig erschlossen sind. Diese Grundstücke sollen an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur sofortigen

Bebauung übertragen werden. Für eine erste Vergabe liegt dem Stadtrat eine Beschlussvorlage in gleicher Sitzung (nichtöffentlicher Teil) vor.

Die zu errichtenden Wohnungen bleiben im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Betrieb und Belegung werden derzeit im Detail vom Sozialreferat geklärt. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die Wohnanlagen vollständig durch die Gesellschaften betrieben werden und das Sozialreferat die Belegungssteuerung übernimmt.

Die Errichtung der Wohnanlagen soll vorrangig mit Mitteln der staatlichen Wohnraumförderung-EOF (mit städtischer Kofinanzierung) und nur alternativ im Rahmen der kommunalen Wohnraumförderung (siehe Ausführungen unter Abschnitt E) erfolgen. Die Bindung erfolgt dabei, wie für städtische Grundstücke üblich, für einen Zeitraum von 40 Jahren.

Die Verwendung staatlicher Wohnungsbaufördermittel bedingt, dass die Wohnungen im wesentlichen auf der Grundlage der Wohnraumförderungsbestimmungen entwickelt werden. Das Ziel einer Reduzierung der durchschnittlichen Wohnungsgröße steht dem nicht entgegen.

Nach Klärung der Rahmenbedingungen für die Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in 2016 kann das Programm für eine Umsetzung durch die private Wohnungswirtschaft auch auf städtischen Grundstücken (vorzugsweise in Erbpacht) erweitert werden (mit Ausnahme der spezifischen Fördersituation für die städtischen Gesellschaften).

D) Mitwirkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben ihre Bereitschaft erklärt, einen wesentlichen Beitrag zu dem geplanten zusätzlichen Wohnungsbauprogramm zu leisten. Dies erfolgt:

- Ausdrücklich unter der Voraussetzung, dass die vom Stadtrat im Beschluss vom 21.10.2015 festgelegten Zielzahlen dadurch nicht tangiert werden.
- Die notwendigen Grundstücke von der Stadt zur Verfügung gestellt werden (Übertragung als Sacheinlage) - hierzu liegt dem Stadtrat in gleicher Sitzung ein erster Vergabebeschluss vor.
- Die zusätzlichen Maßnahmen für die Gesellschaften kostenneutral sind. Um den städtischen Haushalt dadurch nicht zusätzlich zu belasten, wurde angeboten, die Finanzmittel, die den Gesellschaften im Beschluss der Vollversammlung vom 21.10.2015 zur Steigerung der Zielzahlen zur Verfügung gestellt werden (jährliche Bareinlage in das Stammkapital in Höhe von 15 Mio. € jährlich im Zeitraum 2016 bis 2020) und aus dem Sonderprogramm in Höhe von 250 Mio. € für den Zeitraum von 2016 bis 2025) vorgezogen zu verwenden.

Um beide Ziele, nämlich zusätzliche Wohnungen im Projekt „Wohnen für Alle“ und eine Steigerung der Fertigstellungszahlen der städtischen Gesellschaften zu erreichen, müssten die vorgezogen eingesetzten Mittel in den späteren Programmjahren aber durch die Stadt aber wieder bereit gestellt werden.

1. Konzern GEWOFAG

Die GEWOFAG hat angeboten, in 2016 über die vom Stadtrat für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beschlossenen Zielzahlen hinaus und ohne deren Realisierung zu behindern, in einer ersten Phase ca. 500 Wohneinheiten nach den unter Abschnitt C, Ziffern 1 und 2 dargestellten Konzept zu errichten („Sofortprogramm“). Das Ziel der Fertigstellung innerhalb eines Jahres ist nur dann erreichbar, wenn die erforderlichen Grundstücke zeitgerecht zur Verfügung stehen, ein sehr dichter Terminablaufplan eingehalten und im Verfahren von einer Reihe üblicher Anforderungen im geförderten Wohnungsbau abgesehen wird.

Eine der notwendigen Voraussetzungen für einen zügigen Verfahrensablauf ist, dass die GEWOFAG Grundeigentümer der Baugrundstücke wird. Die Übertragung soll im Rahmen einer Sacheinlage erfolgen.

Die GEWOFAG wird die Baubetreuung übernehmen, bedient sich bei der Umsetzung der Vorhaben aber eines externen Projektsteuerers. Dieser wird seinerseits Planungsteams (Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro) beauftragen. In einer zweiten Phase sollen dann ca. weitere 250 WE folgen (vgl. 2017).

2. GWG München

Auch die GWG München hat ihre Bereitschaft erklärt, unter vergleichbaren Voraussetzungen wie sie für das „Sofortprogramm der GEWOFAG“ genannt sind, in einer ersten Phase bis zu 500 geförderte Wohnungen bis Ende 2016 bzw. Anfang 2017 zu errichten. In einer zweiten Phase sollen dann weitere 250 geförderte Wohnungen bis Ende 2017 bzw. Anfang 2018 erfolgen. Insgesamt wird ein Gesamtwohnungsbauprogramm von bis zu 750 Mietwohnungen angestrebt.

Aus zeitlichen Gründen soll dieses Bauprogramm durch zwei Varianten realisiert werden. Zum Einen sollen unter Nutzung der Erfahrungen aus ihrem sogenannten „Minimalprojekt (Standardreduzierungen)“ bzw. durch ggf. möglicher wiederholter Beauftragungen dieser schon fertig geplanten Bauvorhaben Häuserzeilen errichtet werden. Zum Anderen ist über eine GÜ-Beauftragung der Errichtung sogenannter Typenhäuser vorgesehen. Die GWG München wird sich dazu sowohl externer als auch interner Projektsteuerer bedienen. Neben Vorhaben auf zu übertragenden städtischen Grundstücken wird die GWG München auch auf eigenen Grundstücken bauen.

In Abhängigkeit davon, wie es gelingt, die private Wohnungswirtschaft in das Programm einzubinden (siehe Abschnitt E) sowie unter Berücksichtigung der ab 2018 deutlich erhöhten Bautätigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wird zu prüfen sein, ob und in welchem Umfang die GEWOFAG und die GWG München weitere Wohnungen in diesem Programm realisieren können. In diesem Fall wird der Stadtrat erneut befasst.

E) Weitere Maßnahmen unter Einbindung der Wohnungswirtschaft

Die unter Abschnitt C) erläuterte Vorgehensweise, nämlich die schnelle Bebauung von Grundstücken mit vorhandenem Baurecht durch städtische Wohnungsbaugesellschaften mit dem Ziel, noch im Jahr 2016 eine größere Anzahl von Wohnungen bezugsfertig zu errichten, die auch für die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen geeignet sind,

muss in den Folgejahren durch die Einbindung der privaten Wohnungswirtschaft ergänzt werden.

Nur auf diese Weise kann das Ziel, bis zum Jahr 2019 sukzessive insgesamt 3.000 Wohnungen zu realisieren, angestrebt werden.

Es muss in diesem zusätzlichen Bereich der Flüchtlingsunterbringung auch um die Integration dieser Einrichtungen in größere, private Entwicklungsbereiche gehen. Ziel muss aber sein, auch in dieser angespannten Situation an einer systematischen, integrierten Stadtentwicklung und den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung festzuhalten, die Quartiere mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln, die Bedarfe an Infrastruktur und Freiraum sicher zu stellen und dafür zu sorgen, dass auf den privaten Flächen 30 % des geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau vorgehalten werden. Gleichzeitig wird es aber auch erforderlich sein, die planungsrechtlichen Erleichterungen des Baugesetzbuches (BauGB) für Flüchtlingsunterkünfte unter dieser Prämisse anzuwenden, um der aktuellen Ausnahmesituation und der sozialen Dringlichkeit gerecht zu werden.

Wesentliche Aufgabe wird sein, mit einer dauerhaften Errichtung von großemäßig verträglichen Einrichtungen eine Integration im Sinne eines „Wohnen für Alle“ und eine sozial stabile Stadtentwicklung zu erreichen.

Mit Hilfe der Erleichterungen des § 246 BauGB können auf Flächen, auf denen eine Wohnbebauung planungsrechtlich unzulässig ist, Flüchtlinge untergebracht werden. Auf Flächen, die künftig in Richtung „Wohnen“ entwickelt werden sollen, können Gebäude temporär ausschließlich mit Flüchtlingen belegt werden, mit dem langfristigen Ziel einer gemischten Nutzung durch anerkannte Flüchtlinge und sonstige Wohnungssuchende nach Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes. Daher sollen grundsätzlich alle Unterkunftsplätze, die für anerkannte Flüchtlinge geschaffen werden, bereits mit der mittelfristigen Perspektive „Wohnen“ entstehen. Das bedeutet, sie sollen grundsätzlich geeignet sein, nach Beendigung der Unterkunftsnutzung nach ihrem Umfang, der Lage im Baugebiet und den baulichen Standards dem allgemeinen Wohnungsmarkt, vorzugsweise dem geförderten Wohnungsbau, zur Verfügung zu stehen.

Im Folgenden werden drei planungsrechtliche Kategorien dargestellt, die zum Teil bereits umgesetzt werden bzw. die zur Anwendung kommen sollen:

Kategorie I:

Flächen in der Kategorie I liegen im Umgriff von rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. von Bebauungsplanentwürfen, die eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 33 BauGB aufweisen, sowie in Bereichen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und die in Gänze oder in Teilen Wohnbebauung ermöglichen. Insbesondere städtische Flächen dieser Kategorie wurden auch bisher schon in die Suche nach möglichen Standorten für Unterkünfte einbezogen. Weiterhin gilt es, städtische und private Flächen dieser Kategorie verstärkt und systematisch auf ihre Eignung für die Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen zu prüfen und insbesondere bei privaten Flächen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zu klären. Ein großer Vorteil dieser Flächen liegt in der Chance, in Wohn-, Misch- und Kerngebieten von Beginn an „Wohnen für Alle“ realisieren zu können, das heißt anerkannte Flüchtlinge in Verbindung z.B. mit Azubi- bzw. Studentenwohnungen und herkömmlichen Wohnungen zu integrieren.

Allerdings wird die Bebauung dieser Flächen auch bei Ausschöpfung von möglichen Abweichungen bzw. Befreiungstatbeständen angesichts der o. g. Zielzahlen alleine nicht ausreichen.

Kategorie II:

In diese Kategorie fallen Flächen bzw. Planungsgebiete, für die bereits städtebauliche und landschaftsplanerische Konzepte vorliegen, die also in der Regel durch entsprechende Wettbewerbsverfahren generiert wurden und nun einer Bebauungsplanung zu Grunde gelegt werden.

Die Genehmigung einer vorlaufenden Nutzung für die Unterbringung von Flüchtlingen kann auf der Grundlage der Erleichterungen gemäß § 246 BauGB kurzfristig erfolgen. Voraussetzung wären selbstverständlich eine gesicherte, wenn auch ggf. provisorische Erschließung dieser Flächen. Darüber hinaus sind wesentliche genehmigungs- und planungsrechtlich relevante Vorschriften zu beachten.

Im parallel dazu laufenden Bebauungsplanverfahren kann diese vorlaufend genehmigte Nutzung prinzipiell in die Betrachtung des 30% Anteils für den geförderten Wohnungsbau einfließen, wenn die entstehenden Einheiten die einschlägigen Förderkriterien erfüllen und die notwendigen Bindungsverträge abgeschlossen werden, die langfristig eine gemischte Belegung mit anerkannten Flüchtlingen und sonstigen Wohnungslosen sicherstellen. Vorteil dieser Lösungen wäre neben einer kurzfristigen Unterbringung eine gesicherte, zeitnahe Integration in eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Kategorie III:

Es handelt es sich um Gebiete, die am Beginn einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung stehen, für die weder ein Eckdaten- noch ein Aufstellungsbeschluss vorliegen.

Hier geht es zunächst um eine zügige städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeptentwicklung, die ggf. in Form von Workshops auf der Grundlage von Planungen von Investoren oder des Referates für Stadtplanung und Bauordnung aufbauen und dabei Vertretungen des Stadtrates und der Bezirksausschüsse einbinden. Entsprechende Verfahren sind zeitnah zu entwickeln und umzusetzen.

Hier sollen Möglichkeiten gefunden werden, ohne die Durchführung eines klassischen Wettbewerbes zu städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitätsvollen Konzepten und einer Beteiligung der Öffentlichkeit zu gelangen.

Die Ergebnisse dieser Verfahren werden in einem Aufstellungsbeschluss dargelegt und bilden die Grundlage des weiteren Vorgehens, das dann analog Kategorie II erfolgt.

Weiterer Klärungsbedarf

Neben der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Wohnungswirtschaft, die sicherlich auch abhängt von der Lösung technischer Detailfragen in der Umsetzung, wird wesentliche Voraussetzung für die o. g. Realisierung von Unterkunftsplätzen die Klärung des Betreiberkonzeptes und die Übernahme von Vermietung, Verwaltung und Betreuung und erforderliche Finanzierung sein.

F) Wohnungspakt Bayern

Bei den konzeptionellen Überlegungen wurde vorausgesetzt, dass die Wohnungen förderfähig im Sinne der staatlichen Wohnraumförderung sein müssen, da der weitaus größte Bedarf an Wohnungen für förderfähige Personen nach der EOF besteht. Damit ist auch gewährleistet, dass dafür Mittel aus der dritten Säule des „Wohnungspaktes Bayern“ verwendet werden können (siehe Anlage). Der von der Bayerischen Staatsregierung am 09.10.2015 beschlossene „Wohnungspakt Bayern“ sieht vor, im Rahmen von drei Programmen („Säulen“) in den Jahren 2016 – 2019 insgesamt 2,6 Milliarden Euro für die Errichtung von 28.000 neuen Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen (Verdoppelung der Mittel).

In der **1. Säule, dem Staatlichen Sofortprogramm, plant und baut der Staat selbst** bayernweit Wohnplätze für ca. 3.300 Personen. Es handelt sich dabei um befristetes Wohnen mit reduziertem Standard und einer dichtereren Belegung. Das Sofortprogramm ist ausschließlich für anerkannte Flüchtlinge gedacht.

In der **2. Säule, dem „Kommunalen Förderprogramm“**, sollen **6.000 WE für anerkannte Flüchtlinge und für andere einkommensschwache Personen** entstehen. Aufgrund der erhöhten Förderung (30 % als Zuschuss) ist Voraussetzung, dass die Kommunen Eigentümer der Vorhaben bleiben, auch wenn diese z.B. durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften errichtet werden. Diese Forderung steht im Widerspruch zu den Grundsätzen des vom Stadtrat beschlossenen „municipal facility managements – mfm“. Zudem sind für dieses Programm ausnahmsweise nur die Regierungen und nicht auch die großen Kommunen staatliche Bewilligungsstellen. Beides erschwert den Zugang zu diesem Programm durch die Stadt München. Änderungen konnten aber trotz entsprechender Initiativen über den Bayerischen Städtetag nicht erreicht werden. Die Stadt wird sich dennoch für einzelne Vorhaben insbesondere auch in der Sofortunterbringung (siehe Abschnitt B, Ziffer 4) um Fördermittel aus dieser Säule bewerben. Erste Gespräche mit der Regierung von Oberbayern als zuständige Bewilligungsstelle haben schon stattgefunden. Zudem hat Herr Oberbürgermeister Reiter bereits an Herrn Minister Herrmann ein Schreiben gerichtet, in dem er um eine Anpassung dieser 2. Säule an die Voraussetzungen der Landeshauptstadt München bittet. Die Antwort steht noch aus.

In der **3. Säule, der „Wohnungsbauförderung für Alle“**, soll die bayernweite Mietwohnraumförderung nach EOF (einschließlich Studentenwohnen) von 2.500 WE in 2016 um 500 WE jährlich auf 4.000 Mietwohnungen im Jahr 2019 steigen. Dafür werden die Mittel sukzessive (um je 56 Mio. € p.a. ab 2017) erhöht. Damit soll neben der „normalen“ Wohnraumförderung – hier erhielt die Stadt im Schnitt der Jahre von 2012 bis 2015 ca. 57,5 Mio.€ p.a. - **der zusätzliche Bedarf an Wohnraum für wohnberechtigte Haushalte (einschließlich anerkannte Flüchtlinge)** gefördert werden. Als Anreiz für die Wohnungswirtschaft wurde ab 2016 zudem in der EOF generell (also nicht nur für Vorhaben aus dem Wohnungspakt Bayern) ein allgemeiner Zuschuss in Höhe von max. 300 €/qm Wohnfläche eingeführt. Dieser wird zusätzlich zu den üblichen Darlehen ausgereicht, wobei darauf zu achten ist, dass Darlehen und Zuschuss nur in der wirtschaftlich erforderlichen Höhe eingesetzt werden. Allerdings wird eine Kürzung aufgrund der Rahmenbedingungen in München nur in wenigen Fällen zu erwarten sein.

Der Anteil der Stadt München an den Fördermitteln aus dem Wohnungspakt Bayern (vorrangig ist die 3. Säule für das vorliegende Programm von Interesse) ist noch nicht bekannt. Nach telefonischer Anfrage der Bewilligungsstelle München bei der Obersten Baubehörde wurden zusätzliche Fördermittel in der im Folgenden genannten Höhe in Aussicht gestellt, wobei es sich dabei nicht um feste Zusagen handelt:

2016: 17 Mio. € (die Zuweisung ist in dieser Höhe erfolgt)
2017: 30 Mio. €
2018: 30 Mio. €
2019: 30 Mio. €.

In Summe wären dies **107 Mio. € an zusätzlichen Fördermitteln** (neben der üblichen jährlichen Zuweisung von Bundes- und Landesmitteln). Dabei ist aber auch zu beachten, dass durch die Einführung des Zuschusses der Förderbedarf deutlich steigt. Die Mittel für den Zuschuss muss die Stadt aus den allgemeinen jährlichen Mittelzuweisungen (erhöht durch den Wohnungspakt Bayern) bestreiten, sie werden also nicht über einen „Sondertopf“ zusätzlich finanziert. Deshalb erhöht sich die Förderung für eine durchschnittlich große Wohnung (knapp 70 qm Wohnfläche) von ca. 130.000 € durch den Zuschuss auf max. ca. 150.000 € (+ 15 %).

Die Bewilligungsstelle München hat bei ihrer Anfrage darauf hingewiesen, dass **ein noch höherer Bedarf an staatlichen Fördermitteln besteht**. Die Oberste Baubehörde gab zu verstehen, dass **abhängig von der Nachfrage der anderen Bewilligungsstellen die staatlichen Zuweisungen auch höher oder niedriger ausfallen könnten**. Wegen der Bedeutung der staatlichen Förderung und im Hinblick auf die Mitteldisposition der Obersten Baubehörde war eine frühzeitige Anfrage bei der Obersten Baubehörde geboten. Es versteht sich, dass damit in keiner Weise eine Verbindung für eine entsprechende Beschlussfassung des Stadtrates über das hier vorgestellte Programm verbunden ist.

G) Mittelbedarf und Finanzierung

Die angestrebten 3.000 zusätzlichen Wohnungen sind derzeit noch nicht mit von den Kosten her belastbaren Projekten hinterlegt. Gerade der finanzielle Aufwand der von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften geplanten Vorhaben in Modulbauweise ist bei der aktuellen, wechselnden Angebots- und Nachfragesituation für solche, schnell zu errichtende Bauten schwer abschätzbar.

Neben den Kosten aus der Bauphase werden auf die Stadt auch zusätzliche Kosten in der Vermietungsphase der Vorhaben zukommen (siehe Ziffer 5). Nachdem es sich dabei um konsumptive Ausgaben handelt, sind diese nicht Gegenstand dieses Beschlusses, sondern werden in einer Beschlussvorlage des Sozialreferates im ersten Halbjahr 2016 beantragt werden.

Ein finanzielles Risiko für die Stadt wird für den Fall gesehen, dass die zusätzlichen staatlichen Fördermitteln nicht ausreichen oder Änderungen eintreten, die es erforderlich machen, einen Teil der Wohnungen vollständig mit städtischen Mitteln zu finanzieren, was einen deutlich erhöhten Förderaufwand zur Folge hätte. Sollte dies eintreten, wird der Stadtrat in einer neuen Vorlage befasst.

Ein langfristiges finanzielles Risiko könnte dann auf die Stadt zukommen, wenn die Vorhaben in der Modularbauweise nicht mehr nutzbar sind, bevor die staatlichen und städtischen Förderdarlehen voll getilgt sind.

1. Mittelbedarf

a) Fördersystematik EOF

Um den Bedarf an Fördermitteln zu verstehen, ist ein kurzer Exkurs in die Fördersystematik der staatlichen Wohnungsbauförderung-EOF sinnvoll.

Die EOF ist einem Baukastensystem vergleichbar. Vereinfacht (ohne auf Besonderheiten einzugehen) stellt sich die Förderung wie folgt dar:

Von den **Gesamtkosten** (einschließlich Grundstück) eines Vorhabens wird vom Bauträger ein entsprechendes **Eigenkapital von i.d.R. 25 % der Gesamtkosten** erwartet, wobei ein vorhandenes Grundstück mit zum Eigenkapital zählt.

Aus der EOF erhält der Bauträger dann zwei Darlehen, nämlich

- a) ein **objektabhängiges Darlehen** (Festbetrag; in 2015 max. 950 €/qm Wohnfläche)
- b) ein **belegungsabhängiges Darlehen** (abhängig von der Zimmerzahl der Wohnung und dem Einkommens des Mieterhaushaltes) und
- c) einen allgemeinen **Zuschuss** in Höhe von max. 300 €/qm Wohnfläche

Den verbleibenden Anteil der Gesamtkosten finanziert der Bauherr über ein **Bankdarlehen**.

Beispiel einer EOF-Finanzierung für einen **privaten Wohnbauträger**:

Wohnung mit 3 Zimmern, 70 qm Wohnfläche, 200.000 € Gesamtkosten

(Hinweis: das Beispiel ist aufgrund der Besonderheiten z. B. hinsichtlich Eigenkapitalquote, Grundstücksübertragung etc. nicht auf die Vorhaben der städtischen Wohnungsgesellschaften anwendbar).

Eigenkapital:	50.000 € (Bauherr) ¹
Zuschuss max.:	21.000 € (Staat)
Objektabhängiges Darlehen:	66.500 € (Staat + Kofinanzierung Stadt) ²
Belegungsabhängiges Darlehen:	57.500 € (Staat) → Zinsen für Mietzuschüsse ³
Bankdarlehen:	<u>5.000 €</u> (Bauherr)
Gesamtkosten:	200.000 €

¹Zum Eigenkapital des Privaten zählt auch das (bereits gekaufte) Grundstück (Ansatz zum Wert mit sozialer Bindung, also 281,20 €/qm GF).

²Das objektabhängige Darlehen ist mit 0,5 % zu verzinsen und mit mind. 1 % zu tilgen. Um mehr Wohnungen in der EOF fördern zu können und zu Gunsten der Mieterhaushalte die Mietanpassungsregelungen der Stadt an Stelle der gesetzlichen Mietanpassungsregelungen vereinbaren zu dürfen, leistet die Stadt beim objektabhängigen Darlehen i.d.R. eine Kofinanzierung in Höhe von 50 %. Im Bedarfsfall kann die Stadt auch das objektabhängige Darlehen zu 100 % finanzieren. Damit kann die Zahl der Wohnungen, die in der Kombination staatliche und kommunale Mittel in der EOF gefördert werden, nochmals erhöht werden. Eine vollständige Finanzierung des objektabhängigen Darlehens durch die

Stadt ist in jedem Fall für das Sofortprogramm der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erforderlich und nach derzeitiger Kenntnis auch bei den Vorhaben der Privaten.

³Das belegungsabhängige Darlehen ist mit 2,75 % zu verzinsen und (ab dem 11. Jahr) mit 1 % zu tilgen.

Die Besonderheit des belegungsabhängigen Darlehens ist, dass die Zinsrückflüsse in einen bayernweiten Pool aller EOF-Vorhaben fließen. Dieser Pool wird vom Freistaat so aufgestockt, dass daraus für die Laufzeit der EOF (i.d.R. 25 Jahre, Verlängerung kann beantragt werden) ein einkommensabhängiger Mietzuschuss für die Mieterhaushalte bezahlt werden kann. Die vereinbarte Eingangsmiete von aktuell 9,40 €/qm Wohnfläche monatlich wird durch diesen Mietzuschuss von 3,75 €/qm Wohnfläche für einen Haushalt der Einkommensstufe I auf 5,65 €/qm Wohnfläche gesenkt („zumutbare Miete“). Für die Haushalte der Stufen II und III liegt die zumutbare Miete um einen bzw. zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche höher..

Aufgrund dieser Besonderheit erfolgt beim belegungsabhängigen Darlehen keine Kofinanzierung durch die Stadt.

Aufgrund dieser Systematik ist in der EOF auch nur eine Eingangsmiete von 9,40 €/qm Wohnfläche möglich, wenn der Bauherr **beide** staatlichen Darlehen nimmt. Lehnt er eine Darlehensförderung ab, erhält er nur eine Miete von 5,65 €/qm Wohnfläche, was dazu führt, dass ein solches Vorhaben in der Regel unwirtschaftlich wird.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass es möglich wäre, dass die Stadt auch den EOF-Zuschuss ganz oder anteilig an Stelle des Staates finanzieren könnte.

b) Allgemeine Annahmen

Mit den staatlichen Mitteln in der EOF werden auch die Mietwohnungen aus dem Wohnungsbauprogramm der Stadt im Rahmen des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ gefördert. Aufgrund der hohen städtischen Zielzahlen reichen die staatlichen Fördermittel allein nicht aus. So würden die in 2016 auf 75 Mio. € erhöhten EOF-Mittel bei ausschließlich staatlicher Förderung für ca. 500 Wohnungen zu je 70 qm Wohnfläche ausreichen, wobei allein max. ca. 10 Mio. € für den neu eingeführten Zuschuss verwendet werden müssen. Mit der städtischen Kofinanzierung beim objektabhängigen Darlehen (diese ist bis zu 100 % möglich) werden die staatlichen Fördermittel „gestreckt“, d.h., es können mehr Wohnungen gefördert werden. Darüber hinaus könnte zur Erreichung der städtischen Zielzahlen für den geförderten Mietwohnungsbau auch noch in den kommunalen Mietwohnungsbauprogrammen (KomPro und München Modell) gefördert werden, wobei diese Förderprogramme überwiegend gemeinsame Förderadressaten der erweiterten EOF-Förderung (Einkommensstufen I mit III) betreffen. Diese Fördermodelle werden daher vorerst nicht für das Konzept, das Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist, berücksichtigt. Sofern es sich bei der weiteren Bearbeitung des Programms „Wohnen für Alle“ als sinnvoll erweist, kann eine Anpassung vorgenommen werden. Dem Stadtrat würde in diesem Fall erneut vorgetragen werden.

Bei der Schätzung des Mittelbedarfs für das Programm wurde davon ausgegangen, dass:

- Alle Vorhaben in der staatlichen EOF mit städtischer Kofinanzierung (100 % des objektabhängigen Darlehens) gefördert werden.
- Zusätzliche staatliche Fördermittel in der genannten Höhe (insgesamt 107 Mio. € im Programmzeitraum) zur Verfügung stehen.
- Aus den staatlichen Fördermitteln auch die Zuschüsse (max. 300 €/qm Wohnfläche) geleistet werden können. Es ist, angesichts des Umfangs des Programms, aber nicht auszuschließen, dass ein Teil der städtischen Förderung auch als Kofinanzierung für den vorgesehenen Zuschuss verwendet werden muss.
- Mindestens 1.500 WE des Programms von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach den unter Abschnitt C, Ziffer 2 beschriebenen Konzept errichtet werden, die restlichen höchstens 1.500 WE sollen von Privaten auf deren Grundstücken errichtet werden.

2. Finanzhilfen der Stadt für die Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus bereits vorhandenen Haushaltsmitteln

Ziel der Stadt ist es, die Mitwirkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Programm „Wohnen für Alle“ so zu gestalten, dass dafür derzeit keine zusätzlichen städtischen Finanzmittel bereit gestellt werden müssen.

Dazu sollen, wie von den Gesellschaften auch angeboten, die bereits im Beschluss der Vollversammlung vom 21.10.2015 für die Vorhaben im Rahmen der erhöhten Fertigstellungszahlen bzw. dem Sonderprogramm bereit gestellten und in der mittelfristigen Finanzplanung auch schon veranschlagten Mittel aus der Bareinlage eingesetzt werden. Zudem sollen für die städtische Kofinanzierung in der staatlichen EOF Förderung städtische Mittel aus der Darlehenspauschale 2015 für Wohnungsbaudarlehen aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ eingezogen und für „Wohnen für Alle“ verwendet werden.

Positiv wirken sich schließlich auch die von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften kalkulierten günstigen Kosten der Vorhaben aus (siehe Unterabschnitt „Baukosten der städtischen Gesellschaften“).

Annahmen:

- Die städtischen Gesellschaften errichten in den 4 Jahren (mindestens) 1.500 WE aus diesem Programm, davon möglichst bis zu 1.000 WE in 2016.
- Die für das Programm benötigten städtischen Grundstücksflächen werden in analoger Anwendung der Festlegung im Beschluss der Vollversammlung vom 21.10.2015 im Wege einer nominellen Stammkapitalerhöhung in das Gesellschaftsvermögen der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft übertragen (Sacheinlage).
Die Grundstücke der Landeshauptstadt München, die für das Sonderprogramm „Wohnen für Alle“ den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellt werden, sind mit unterschiedlichen Werten in der Hoheitsbilanz ausgewiesen (Buchwert). Die für das Sonderprogramm erforderlichen Grund-

stücke werden an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften finanzneutral als Sacheinlage übertragen. In der Hoheitsbilanz erfolgt ein Tausch zwischen der Bilanzposition Sachanlagen und Finanzanlagen (Aktivtausch). Als Einlagewert bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird dabei der im Rahmen der EOF förderfähige Grundstückspreis in Höhe von 281,20 €/m² GF angesetzt. Bei den beiden Wohnungsbaugesellschaften ergeben sich damit wertmäßige Änderungen von rd. 23,2 Mio. €.

Liegt der Einlagewert/ Beteiligungswert über oder unter dem Buchwert, wirkt sich die Sacheinlage in der Hoheitsbilanz ertrags- bzw. aufwandswirksam aus (Eigenkapitalerhöhend oder -verringend).

Die Übertragung der Grundstücke im Wege der Sacheinlage unterliegt – wie bereits im Grundsatzbeschluss vom 21.10.2015 ausgeführt - zudem regelmäßig der Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 %.

Die für das Sonderprogramm bisher ausgewählten Grundstücke sind nach aktuellem Kenntnisstand weder im Finanzhaushalt 2016, noch in der Finanzplanung 2015 – 2019 mit investiven Einzahlungen geplant. Sofern dies für alle Grundstücke zutrifft, wären daher keine Korrekturen in diesen Haushaltswerken erforderlich. Andernfalls wäre im jeweiligen Sacheinlagebeschluss darzustellen, in welcher Höhe erforderliche Korrekturen beim Nachtrag 2016 bzw. zur Finanzplanung 2016 – 2020 vom Kommunalreferat anzumelden sind.

- Soweit Vorhaben aus diesem Programm auf einem Grundstück errichtet werden, das einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft bereits gehört, erfolgt dafür kein finanzieller Ausgleich.
- Entsprechend der für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften definierten Eigenkapitalzielquote von 30 % (GWG) bzw. 40 % (GEWOFAG), jeweils einschließlich Grundstücksanteil, erhalten die Gesellschaften eine Bareinlage (wieder in analoger Anwendung des Beschlusses der Vollversammlung vom 21.10.2015) aus der bereits in der mittelfristig veranschlagten Finanzplanung als Eigenkapitalersatz in Höhe der Differenz zwischen 30 % bzw. 40 % der Gesamtkosten und der Grundstückseinlage.
- Die restliche Finanzierung erfolgt aus den staatlichen EOF-Darlehen bzw. Zuschuss und der städtischen Kofinanzierung (Darlehen, 0,5 % Zins, 2 % Tilgung; falls erforderlich Zuschuss max. in Höhe des staatlichen EOF-Zuschusses von max. 300 €/qm Wohnfläche, falls die staatlichen Mittel nicht ausreichen, wobei die Zuschussmittel auch für das Sonderprogramm vorrangig aus den jährlichen Zuweisungen von Bund und Land entnommen werden). Die GWG München finanziert ihre Vorhaben zudem mit dem in der EOF üblichen Anteil an Fremdmitteln (Bankdarlehen). Bei der GEWOFAG wäre dies wegen ihre anderen Finanzierungsstruktur dagegen finanzneutral nicht möglich.
- Die übliche Kofinanzierung in der EOF (50 % des objektabhängigen Darlehens) reicht aufgrund des Umfangs des Programms und der Höhe der zusätzlichen Mittel aus dem Wohnungspakt Bayern nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aus, d.h. die Stadt muss eine deutlich höhere EOF-Kofinanzierung leisten.

Für 1.500 WE (davon 1.300 WE auf städtischen Grundstücken und 200 WE auf Grundstücken der städtischen Gesellschaften) ergeben sich unter den vorgenannten Voraussetzungen für die Stadt folgende geschätzte (und gerundete) Kosten:

a) Bareinlage für 1.500 WE :	33,8 Mio. €
b) EOF-Kofinanzierung (= Darlehen):	53,4 Mio. €
Gesamtsumme Stadt:	87,2 Mio. €.

Zu a) Bareinlage

Zur rechtlichen Würdigung der Gewährung von Bareinlagen und der Einbringung von städtischen Grundstücken (Sacheinlage) wird auf die Ausführungen im Grundsatzbeschluss vom 21.10.2015 verwiesen. Die Konformität mit den Anforderungen des EU-Beihilferechts ist dann gegeben, wenn und soweit hierfür eine angemessene Gegenleistung besteht, das heißt eine Steigerung des Unternehmenswertes sowie eine marktübliche Rendite für die Landeshauptstadt München. Um das Vorliegen dieser Voraussetzungen für die jeweilige Finanzhilfe im Einzelfall untersuchen zu können, sind der Landeshauptstadt München durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften entsprechende Berechnungen zu übermitteln.

Verteilung der Mittel auf die Gesellschaften

Die Verteilung der Anteile auf die beiden städtischen Gesellschaften ist dabei wie folgt:

GEWOFAG:	12,7 Mio. € Bareinlage und 20,0 Mio. € EOF-Kofinanzierung
GWG:	21,0 Mio. € Bareinlage und 33,5 Mio. € EOF-Kofinanzierung.

Warum unterscheidet sich der Finanzbedarf der Gesellschaften?

Die unterschiedliche Verteilung der Mittel zwischen GEWOFAG und GWG München ist bedingt durch sich unterscheidende Konzepte und eine unterschiedliche Eigenkapitalquote sowie die unterschiedliche zu errichtende Gesamtwohnfläche (siehe Seite 15).

a) Konzepte

	GWG München	GEWOFAG
Anzahl der WE	750	750
Wohnfläche insgesamt ca.	39.440 qm	21.000 qm
Wohnfläche je WE	52,6 qm	28 qm
Gesamtkosten qm Wohnfläche ohne Grundstück (KG 200 - 700)	2.600 €	2.600 €

Beide Gesellschaften sollen jeweils 750 Wohneinheiten bauen. Bedingt durch ihr gemischtes Konzept (Typenhäuser und Zeilen im Rahmen des Minimalprojekts) sind die

Wohnungen der GWG im Durchschnitt aber deutlich größer als die Kleinwohnungen und Apartments der GEWOFAG. Die GWG schafft also in Summe mehr Wohnfläche. Nachdem in der EOF die Förderung auf den Quadratmeter Wohnraum bezogen ist, benötigt die GWG mehr Fördermittel und damit mehr Mittel **EOF-Kofinanzierung**.

b) Eigenkapitalzielquote

Bei den **Barmitteln**, die das bei EOF-Vorhaben nach den Förderbestimmungen erforderliche Eigenkapital ersetzen, wirken sich die unterschiedlichen **Eigenkapitalzielquoten** beim Bedarf der GEWOFAG erhöhend aus (GWG 30 % und GEWOFAG 40 %). Die Eigenkapitalzielquoten verringern sich hier um den Wert der Grundstücke, da diese als Sacheinlage übertragen werden. Entsprechend wurden die Barmittel verringert.

Baukosten der städtischen Gesellschaften

Im Rahmen des Sofortprogramms „Wohnen für Alle“ treten die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit dem Ziel an, mit zum Teil reduzierten Standards und Vorgaben Potenziale für die Kosteneinsparung auf den Prüfstand zu stellen und die Kostenobergrenzen im geförderten Wohnungsbau deutlich zu unterschreiten. Sie kalkulieren deshalb mit Baukosten (ohne Grundstück) von ca. 2.600 €/qm Wohnfläche (KG 200 - 700).

3. Städtische Finanzhilfen für die Vorhaben Privater

Wie schon unter Ziffer 1 ausgeführt, wird für das Programm „Wohnen für Alle“ davon ausgegangen, dass auch die Wohnungen der Privaten entsprechend der aktuellen Bedarfslage im Rahmen der staatlichen EOF gefördert und errichtet werden. Sollte es sich im weiteren Verlauf als sinnvoll und mit den Zielen der staatlichen und städtischen Wohnungsbauförderung als vereinbar erweisen, andere Förderprogramme oder Finanzierungsmodelle in Erwägung zu ziehen, kann eine Anpassung vorgenommen werden. Dem Stadtrat würde in diesem Fall erneut vorgetragen werden.

Unter Berücksichtigung der in den Jahren 2016 bis 2019 erwarteten zusätzlichen Fördermitteln aus dem Wohnungspakt Bayern (siehe Abschnitt F) müsste die Stadt, bezogen auf eine Zahl von 1.500 Wohnungen in der durchschnittlichen Größe (ca. 70 qm Wohnfläche je WE) eine Kofinanzierung in der EOF (beim objektbezogenen Darlehen) in Höhe von insgesamt **ca. 135,0 Mio. €** leisten.

Die Beteiligung der Wohnungswirtschaft an diesem Programm ist ein **Angebot der Stadt an die Wohnungswirtschaft**. Der Abfluss dieser Mittel hängt davon ab, ob genügend Projekte benannt werden, die im Programmzeitraum auch soweit vorangebracht werden können, wie es das Ziel des Programms ist (Ziel ist die Bezugsfertigstellung).

4. Geschätzte Gesamtkosten des Programms

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen im Programmzeitraum 2016 mit 2019 ca. 107 Mio. € an zusätzlichen staatlichen Fördermitteln aus dem Wohnungspakt Bayern zur Verfügung.

Für das zusätzliche Bauprogramm von ca. 1.500 WE der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden insgesamt 87,2 Mio. € an städtischen Mitteln benötigt. Wie bei Ziffer G. 2 ausgeführt, kann die Mitwirkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Programm „Wohnen für Alle“ derzeit aus der mit Grundsatzbeschluss vom 21.10.2015 bereitgestellten Mitteln aus der Bareinlage sowie aus dem Sonderprogramm und aus dem Einzug von Mitteln aus der Darlehenspauschale 2015 für Wohnungsbaudarlehen aus dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ finanziert werden, so dass keine zusätzlichen städtischen Finanzmittel benötigt werden.

Für die Förderung der weiteren ca. 1.500 WE der privaten Bauherrn nach der EOF werden ca. 135 Mio. € an städtischen Fördermitteln in der EOF-Kofinanzierung benötigt, sofern entsprechende Projekte auf privaten Grundstücken angeboten oder auf städtischen Grundstücken nachgefragt werden. Diese Mittelbedarfe müssen zusätzlich bereit gestellt werden.

(Zu den finanziellen Auswirkungen auf das Mehrjahresinvestitionsprogramm sowie den Finanzhaushalt sowie siehe G.6.)

Im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 - 2019 der Stadt München (siehe Ziffer 6) sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand Investitionen in Höhe von ca. 188,4 Mio. € (53,4 Mio. € EOF-Kofinanzierung (Darlehen) für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und 135 Mio. € EOF-Kofinanzierung (Darlehen) als Angebot an die Privatwirtschaft) einzustellen.

Neben den Kosten aus der Bauphase fallen auch in der Vermietungsphase Kosten für die Stadt an (siehe Ziffer 5).

Die Stadtkämmerei hatte angeregt, dem Stadtrat zur Berechnung der finanziellen Bedarfe für die 1.500 WE, die die städtischen Gesellschaften erstellen sollen eine Vergleichsberechnung für die Förderung nach der 2. Säule des Wohnungspaktes Bayern (siehe Abschnitt F) aufzunehmen. Eine solche Förderung ist derzeit nur unter der Voraussetzung möglich, dass die Stadt selbst Grundeigentümer bleibt und die städtischen Gesellschaften mit dem Bau und ggf. der Verwaltung der Wohnungen beauftragt werden (falls nicht eine Änderung der Richtlinien erfolgt, wie im Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Reiter an Herrn Minister Herrmann angeregt). Hierzu ist auszuführen, dass ein direkter Vergleich aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausrichtungen der beiden Säulen nicht zielführend ist. Hier ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die 2. Säule zunächst nur für Vorhaben zur Unterbringung von anerkannten Flüchtlingen für die Dauer von 10 bzw. 20 Jahren ausgelegt war, dann aber für alle förderfähigen Haushalt geöffnet wurde, ohne aber die Voraussetzungen und Konditionen im Programm zu ändern. In der kurzfristigen Betrachtung scheint die höhere Zuschusskomponente vorteilhafter als in der 3. Säule zu sein. Dem stehen aber auch erhebliche Nachteile wie eine kurze Laufzeit des Programms (10 oder 20 Jahre), erst im Verfahren festzusetzende Zinshöhen und eine vollständige Tilgung während der Laufzeit (dies bedeutet sehr hohe Tilgungsraten) entgegen. Auch die Miethöhe ist nicht festgelegt.

Dies steht in einem deutlichen Gegensatz zur länger angelegten auf einer Festbetragsfinanzierung mit niedrigen Darlehenszinsen und kleinen Tilgungsraten ausgelegten Förderung in der 3. Säule (EOF).

Zu bedenken ist auch, dass bayernweit in der 2. Säule nur ca. 1.500 WE p.a. gefördert werden sollen, so dass nicht zu erwarten wäre, dass Sofortprogramme der Stadt in dem geplanten Umfang komplett gefördert werden könnten. Dennoch wird die Stadt in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern als zuständige Bewilligungsstelle der Vorhaben der 2. Säule auch für die Stadt München, im weiteren prüfen, ob es geeignete Vorhaben gibt, die sich für eine solche Förderung eignen.

5. Kosten in der Vermietungsphase

Hinsichtlich der Kosten für die Stadt in der Vermietungsphase der Wohnungen weisen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in ihren Kostenschätzungen einen zusätzlichen Bedarf für Bewirtschaftungskosten auf, der nicht über die Wohnungsbauförderung gedeckt werden kann (hier ist der Betrag begrenzt). Der Mehraufwand beträgt nach erster Einschätzung in Abhängigkeit von den tatsächlichen Aufwendungen ca. 420.000 € jährlich bezogen auf 1.500 WE (ca. 280 €/WE p.a.).

Zu den Kosten in der Vermietungsphase zählen unter anderem die Betriebskosten für Bewohnertreffs und die Aufwendungen für eine soziale Hausbewirtschaftung. Die Kosten sind nicht Gegenstand dieser Vorlage, sondern müssen vom Sozialreferat als konsumtive Kosten im Fachausschuss gesondert beantragt werden. Eine entsprechende Beschlussvorlage ist für Juli 2016 vorgesehen.

Ein weiterer Finanzierungsbedarf in der Vermietungsphase kann sich auch bei den Vorhaben der privaten Wohnungswirtschaft ergeben (siehe Abschnitt E, „Weiterer Klärungsbedarf“).

6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

6.1 Darstellung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 - 2019 in Investitionsliste 1 und in den folgenden Mehrjahresinvestitionsprogrammen

Von den bei Ziffer 2 und 3 beschriebenen Maßnahmen zur Schaffung von 3.000 zusätzlichen Wohneinheiten im Zeitraum von 2015 mit 2019 lösen nur die Darlehen für die Vorhaben Privater Ausweitungen aus.

Die Bedarfe für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften können im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 19, im erweiterten Finanzplanungszeitraum 2015 – 2019 (20) sowie im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 – 20 durch Umschichtungen innerhalb bestehender Maßnahmen oder/ und durch das Wiedereinplanen von Haushaltsresten aus dem Jahr 2015 ohne Ausweitung finanziert werden können. Allerdings erhöhen sich in den Jahren 2016 und 2017 die Beträge zugunsten geringerer Raten in den späteren Jahren.

Im einzelnen sind bei den betroffenen Maßnahmen des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP) folgende Ratenanpassungen erforderlich.

a) Darlehen an städtische Wohnungsbaugesellschaften und übrige Bereiche

Die Darlehen (EOF) an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden im MIP durch wieder eingeplante Haushaltsreste aus dem Jahr 2015 und Umschichtungen aus der Pauschale Darlehen für kommunales Wohnungsbauprogramm WIM V gedeckt. Nachdem der Einzug und die Wiedereinplanung von Haushaltsresten rechnerisch im beschlossenen MIP 2015 – 19 nicht abgebildet werden kann, erfolgt die Gegenfinanzierung zunächst vollständig nur durch Mittelumschichtungen. Erst in der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2016 – 20 werden die Resteeinplanungen umgesetzt und die einzelnen Maßnahmen von der Stadtkämmerei entsprechend angepasst.

Die Mittel für die städtische Kofinanzierung der Darlehen für die Vorhaben Privater (Gruppierung 928) in Höhe von 135 Mio. € im Zeitraum bis 2019 sind hingegen zusätzlich bereit zu stellen. Hierbei handelt es sich um ein Angebot an die Privatwirtschaft. Es bleibt abzuwarten, ob die Mittel, die an die EOF-Fördersystematik gebunden sind, auch tatsächlich nachgefragt werden.

MIP alt:

Darlehen für Wohnungsbau, Wohnen für Alle, Städtische Wohnungsbaugesellschaften und übrige Bereiche
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7660, Rangfolgen-Nr. 13 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (925)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (928)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Darlehen für Wohnungsbau, Wohnen für Alle, Städtische Wohnungsbaugesellschaften und übrige Bereiche
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7660, Rangfolgen-Nr. 13 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (925)	53.400	0	53.400	0	38.100	15.300	0	0	0	0
B (928)	135.000	0	135.000	0	0	35.000	50.000	50.000	0	0
Summe	188.400	0	188.400	0	38.100	50.300	50.000	50.000	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	188.400	0	188.400	0	38.100	50.300	50.000	50.000	0	0

Deckung über:**MIP alt:**

Darlehen Kommunales Wohnungsbauprogramm („KomPro“) Wohnen in München V
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 3000, Rangfolgen-Nr. 1 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (925)	326.642	30.305	234.300	59.300	40.000	45.000	45.000	45.000	45.000	17.037
B (928)	9.174	9.174	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	335.816	39.479	234.300	59.300	40.000	45.000	45.000	45.000	45.000	17.037
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	335.816	39.479	234.300	59.300	40.000	45.000	45.000	45.000	45.000	17.037

MIP neu:

Darlehen Kommunales Wohnungsbauprogramm („KomPro“) Wohnen in München V
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 3000, Rangfolgen-Nr. 1 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (925)	269.142	30.305	201.800	59.300	35.000	40.000	42.500	25.000	20.000	17.037
B (928)	9.174	9.174	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	278.316	39.479	201.800	59.300	35.000	40.000	42.500	25.000	20.000	17.037
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	278.316	39.479	201.800	59.300	35.000	40.000	42.500	25.000	20.000	17.037

b) Bareinlage an die GEWOFAG Holding

Die Bareinlage an die GEWOFAG Holding sowie an die GWG (Gruppierung 925) erfolgt ausschließlich durch das Vorziehen von Beträgen aus späteren Jahren innerhalb der beiden bestehenden Pauschalen zur Stammkapitalerhöhung gesamtkostenneutral.

MIP neu:

Stammkapitalerhöhung für die GWG mbH

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7630, Rangfolgen-Nr. 6 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (930)	223.184	0	154.284	73.184	33.900	24.200	11.500	11.500	10.400	57.500
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	223.184	0	154.284	73.184	33.900	24.200	11.500	11.500	10.400	57.500
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	223.184	0	154.284	73.184	33.900	24.200	11.500	11.500	10.400	57.500

6.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Die Bareinlage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften gestaltet sich zwar im MIP gesamtkostenneutral, führt aber aufgrund der Umschichtungen zu höheren Auszahlungen in den Jahren 2016 und 2017 zugunsten späterer Ratenjahre. Darüber hinaus sind die Mittel für die Vorhaben Privater in den Jahren 2017 bis 2019 zu finanzieren. Die Wiederbereitstellung der Haushaltsreste 2015 erfolgt im Nachtrag 2015.

	einmalig	einmalig	einmalig
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	66.400.000,-- in 2016	68.000.000,-- in 2017	57.500.000,-- in 2018 50.000.000,-- in 2019
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	0,--	0,--	0,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	0,--	0,--	0,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	0,--	0,--	0,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	0,--	0,--	0,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	<u>42.000.000,--</u> in 2016	<u>20.200.000,--</u> in 2017	<u>50.000.000,--</u> in 2018 <u>50.000.000,--</u> in 2019
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	0,--	0,--	0,--

6.3 Nutzen im Bereich der Investitionstätigkeit

Mit den Investitionen wird die Grundlage für den kurzfristigen Bau von dringend benötigten ca. 3.000 geförderten Mietwohnungen für wohnberechtigte Haushalte

(einschließlich anerkannter Flüchtlinge) geschaffen.

Die Maßnahme ist zwingend erforderlich, da sie im beantragten Umfang gesetzlich vorgeschrieben ist. Weiterhin erfolgen über einen Zeitraum von 50 Jahren Darlehensrückflüsse aus dem städtischen Anteil der EOF-Darlehen mit einer jährlichen Tilgung von 2% und einem Zins von 0,5%.

6.4 Finanzierung

Die Finanzierung kann bei den Darlehen sowie der Bareinlage an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2016 und 2017 teilweise durch Umschichtungen aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Für die Darlehen für Vorhaben Dritter ab 2017 ist dies nicht möglich.

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden. Eine Unabweisbarkeit liegt vor, da die Versorgung der Münchner Haushalte einschließlich der anerkannten Flüchtlinge eine kommunale Pflichtaufgabe ist und aufgrund der aktuellen Situation dringend zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss.

Eine Bereitstellung der zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel ist sofort erforderlich, da ein großer Teil der zusätzlichen Wohnungen noch in 2016 errichtet werden soll. Die für das laufende Haushaltsjahr 2016 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 66,4 Mio. € werden als über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung auf dem Büroweg durch die Stadtkämmerei bereitgestellt.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat haben der Sitzungsvorlage zugestimmt. Die Zustimmung der Stadtkämmerei lag bei Drucklegung noch nicht vor. Die Stadtkämmerei war bei der Erstellung der Beschlussvorlage eingebunden und wird bis zur vorgesehenen Stadtratsbehandlung eine abschließende Stellungnahme abgeben können.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

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

Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 1-25 haben Abdrucke der Vorlage erhalten. Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil die Fertigstellungen der geplanten 1.000 Wohnungen aus den Sofortprogrammen der GEWOFAG und der GWG München möglichst noch in 2016 nur unter Einhaltung eines sehr engen Zeitrasters möglich ist. Für die Realisierung der Sofortprogramme ist diese Beschlussfassung unabdingbar notwendig.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Kuffer, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Im Zeitraum 2016 mit 2019 sollen über die Festlegungen in Beschlussziffer 3 des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2012 zum „Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ hinaus im Programm „Wohnen für Alle“ 3.000 geförderte Wohneinheiten für Haushalte (einschließlich Haushalte von anerkannten Flüchtlingen) der Einkommensstufen I bis III (Art. 11 BayWoFG i.V.m. Ziffer 19.3 WFB 2012), davon aufgrund förderrechtlicher Vorgaben maximal ein Drittel für Haushalte der Einkommensstufe III, errichtet werden.
2. Vorrangiges Ziel ist es, diese unter Antragsziffer 1 genannten Wohnungen so zu errichten, dass sie mit staatlichen Mitteln aus dem von der Bayerischen Staatsregierung am 09.10.2015 beschlossenen „Wohnungspakt Bayern“ förderfähig sind.
3. Den unter Abschnitt C des Vortrags dargestellten konzeptionellen Überlegungen (Mischung; Bauweise, Förderung, Beteiligung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Einbindung der privaten Wohnungswirtschaft) wird zugestimmt.
4. Die Vertretungen der Stadt in den Entscheidungsgremien der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden gebeten, entsprechenden Gremienbeschlüssen hinsichtlich einer Beteiligung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften an diesem Programm zuzustimmen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Zielsetzungen für die Fertigstellungszahlen aus dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 nicht beeinträchtigt werden.
5. Die Landeshauptstadt München überträgt gemäß Ziffer G 2 des Vortrags städtische Grundstücke auf die beiden Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München im Wege einer Sacheinlage. Die Einzelübertragungen der Grundstücke werden dem Stadtrat durch die Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegt. Als Einlagewert bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird dabei der im Rahmen der EOF förderfähige Grundstückspreis (derzeit in Höhe von 281,20 €/m² GF) angesetzt.
6. Im Programmzeitraum 2016 bis 2019 stellt die Landeshauptstadt München zusätzlich zu den zu erwarteten zusätzlichen staatlichen Fördermitteln aus dem Wohnungspakt Bayern städtische Fördermittel in Form von Darlehen in Höhe von 188,4 Mio. € bereit. Davon sind 135 Mio. € als Angebot für die Wohnungswirtschaft vorgesehen.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 - 2019 ist wie folgt anzupassen:

MIP alt:

Darlehen für Wohnungsbau, Wohnen für Alle, Städtische Wohnungsbaugesellschaften und übrige Bereiche
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7660, Rangfolgen-Nr. 13 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (925)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (928)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Darlehen für Wohnungsbau, Wohnen für Alle, Städtische Wohnungsbaugesellschaften und übrige Bereiche
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7660, Rangfolgen-Nr. 13 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (925)	53.400	0	53.400	0	38.100	15.300	0	0	0	0
B (928)	135.000	0	135.000	0	0	35.000	50.000	50.000	0	0
Summe	188.400	0	188.400	0	38.100	50.300	50.000	50.000	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	188.400	0	188.400	0	38.100	50.300	50.000	50.000	0	0

Deckung über:**MIP alt:**

Darlehen Kommunales Wohnungsbauprogramm („KomPro“) Wohnen in München V
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 3000, Rangfolgen-Nr. 1 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (925)	326.642	30.305	234.300	59.300	40.000	45.000	45.000	45.000	45.000	17.037
B (928)	9.174	9.174	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	335.816	39.479	234.300	59.300	40.000	45.000	45.000	45.000	45.000	17.037
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	335.816	39.479	234.300	59.300	40.000	45.000	45.000	45.000	45.000	17.037

MIP neu:

Darlehen Kommunales Wohnungsbauprogramm („KomPro“) Wohnen in München V
Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 3000, Rangfolgen-Nr. 1 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (925)	269.142	30.305	201.800	59.300	35.000	40.000	42.500	25.000	20.000	17.037
B (928)	9.174	9.174	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	278.316	39.479	201.800	59.300	35.000	40.000	42.500	25.000	20.000	17.037
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	278.316	39.479	201.800	59.300	35.000	40.000	42.500	25.000	20.000	17.037

Einzuplanende Haushaltsreste aus dem Jahr 2015 sind vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016 – 20 sowie zum Nachtrag 2016 anzumelden.

Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wie im Vortrag wird zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher beauftragt, die für das laufende Haushaltsjahr 2016 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 33,1 Mio. € als über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung auf dem Büroweg durch die Stadtkämmerei bereitstellen zu lassen.

Das Produktkostenbudget beim Produkt 5838000 erhöht sich in 2016 um 33,1 Mio. €, davon sind 33,1 Mio. € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

- Daneben werden der GEWOFAG und der GWG München weitere Finanzmittel der Landeshauptstadt München in Form einer Bareinlage in das Stammkapital in Höhe von insgesamt 33,8 Mio. € (durchschnittlich 22.533 € je Wohnung) zur Verfügung gestellt. Diese Barmittel sind als Eigenkapital für die Errichtung der Wohnungen einzusetzen.
Dazu sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 - 2019 gesamtkostenneutral die Raten wie folgt umzuschichten:

MIP neu:

Stammkapitalerhöhung für die GWG mbH

Investitionsliste 1, UA 6200, Maßnahmen-Nr. 7630, Rangfolgen-Nr. 6 (in T€)

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (930)	223.184	0	154.284	73.184	33.900	24.200	11.500	11.500	10.400	57.500
G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	223.184	0	154.284	73.184	33.900	24.200	11.500	11.500	10.400	57.500
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	223.184	0	154.284	73.184	33.900	24.200	11.500	11.500	10.400	57.500

Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wie im Vortrag wird zugestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher beauftragt, die für das laufende Haushaltsjahr 2016 benötigten Auszahlungsmittel in Höhe von 8,9 Mio. € als über-/außerplanmäßige Mittelbereitstellung auf dem Büroweg durch die Stadtkämmerei bereitstellen zu lassen, sowie im Rahmen der Mehrjahresinvestitionsplanung anzumelden.

Das Produktkostenbudget beim Produkt 5839000 erhöht sich in 2016 um 8,9 Mio. €, davon sind 8,9 Mio. € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

8. Sofern die zusätzlichen staatlichen Fördermitteln nicht ausreichen oder Änderungen eintreten, die es erforderlich machen, einen Teil der Wohnungen vollständig mit städtischen Mitteln zu finanzieren, was einen deutlich erhöhten Förderaufwand zur Folge hätte, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat mit einer neuen Vorlage zu befassen.
9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Wohnungswirtschaft, wie unter Ziffer 5 des Vortrags erläutert, auszuloten und in die gesamtstädtische Strategie „Wohnen für Alle“ zu integrieren.
10. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Baureferat
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 I/22
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3