

**Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)**

**A) Weiterführung des KMB**

**B) Behandlung von Stadtratsanträgen**

**a) Wohlfahrtsverbände beim Bau von bezahlbarem Wohnraum unterstützen;**

Antrag Nr. 14-20/A 02131 von Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Beatrix Zurek vom 17.05.2016

**b) Dauerhafte Bindungen im konzeptionellen Mietwohnungsbau;**

Antrag Nr. 14-20/A 02132 von Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Beatrix Zurek vom 17.05.2016

**c) Projekte des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus für Zielgruppen ausschreiben;**

Antrag Nr. 14-20/A 02133 von Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix Zurek vom 17.05.2016

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 07099**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20/A 2131
2. Antrag Nr. 14-20/A 2132
3. Antrag Nr. 14-20/A 2133

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.10.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Antrag Nr. 14-20 / A 02131	
Wohlfahrtsverbände beim Bau von bezahlbarem Wohnraum unterstützen.....	2
1.1. Werksmietwohnungsbau - auch für Wohlfahrtsverbände.....	2
1.2. Unterstützung der Wohlfahrtsverbände auf eigenen Grundstücken.....	3
2. Antrag Nr. 14-20/A 02132	
Dauerhafte Bindungen im konzeptionellen Mietwohnungsbau.....	4
2.1. Bindungsdauer im KMB und Erbbaurechtsverträge.....	4
2.2. Bindungsdauer „auf Ewigkeit“.....	5
3. Antrag Nr. 14-20/A 02133	

<b>Projekte des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus für Zielgruppen ausschreiben</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Zielgruppenorientierte Ausschreibungen im KMB.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Ausschreibungen im KMB für Seniorinnen und Senioren bzw. Beschäftigte der Daseinsfürsorge.....</b>	<b>7</b>
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>9</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>9</b>

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

Mit den Stadtratsanträgen Nr. 14-20 / A 02131, A 02132 und A 02133 der Stadträtinnen Simone Burger, Anne Hübner, Heide Rieke, Verena Dietl, Bettina Messinger und Beatrix Zurek und den Stadträten Christian Amlong und Christian Müller, je vom 17.05.2016, wurde beantragt, die Festlegungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) fortzuschreiben bzw. einzelne Komponenten zu ergänzen. Einer mit Schreiben vom 01.09.2016 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung der Anträge wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (GeschO), da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß des Kataloges der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den vorgenannten Anträgen wie folgt Stellung:

##### **1. Antrag Nr. 14-20 / A 02131 (Anlage 1)**

###### **Wohlfahrtsverbände beim Bau von bezahlbarem Wohnraum unterstützen**

Der Antrag fordert das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf, einen Vorschlag (zum Beispiel beim Konzeptionellen Mietwohnungsbaus) zu erarbeiten, wie die gemeinnützigen Wohlfahrtsverbände beim Bau von bezahlbarem (Werks-)Mietwohnungsbaus unterstützt werden können. In der Begründung des Antrages wird darüber hinaus noch eine Unterstützung der Wohlfahrtsverbände zur Erstellung von Wohnungen auf eigenen Grundstücken gefordert.

##### **1.1. Werksmietwohnungsbaus - auch für Wohlfahrtsverbände**

In vielen der weniger gut bezahlten Dienstleistungsberufe entstehen zunehmend ernsthafte Versorgungsprobleme mit bezahlbarem Wohnraum. Diese Problematik war bereits mehrfach in Stadtratsbeschlüssen dargestellt worden, u.a. im Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 10.12.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13100). Darin sind neben Modellprojekten auch Angebote genannt, die für Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber ein Engagement im arbeitgebergeförderten Mietwohnungsbaus attraktiver gestalten sollen. Zur Förderung des Wohnungsangebotes für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer hat die

Landeshauptstadt München mit den Beschlüssen des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.03.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11131) "Wohnungen für Auszubildende und Studierende" und der Vollversammlung vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 13430) zur Wohnraumversorgung für städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie von Beschäftigten in Mangelberufen, Grundsatzbeschlüsse gefasst. Konkrete Vorhaben sind bereits auf den Weg gebracht. Beispielhaft sei das Vorhaben der GEWOFAG am Innsbrucker Ring, Ecke zur Grafinger Straße genannt, wo unter anderem rund 90 Apartments für Auszubildende entstehen.

Eine Ergänzung durch einen dritten Pfeiler, nämlich ein Angebot für private Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber oder auch Investoren, die auf städtischen Flächen für den Werksmietwohnungsbau ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, wurde bereits initiiert. Mit Ausschreibungsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.05.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 02675) wurden Vorgaben für interessierte Unternehmen des Werksmietwohnungsbaus festgelegt.

Ein Grundstück (WA 8 – West) im Domagkpark wurde entsprechend den Regularien des KMB, ergänzt um die besonderen Festsetzungen und Kriterien für den Werksmietwohnungsbaus ausgeschrieben. Damit konnten sowohl steuerrechtliche als förderrechtliche Probleme vermieden werden und umfangreiche Regelungsbedarfe entfallen. Vorrangiges Ziel war es, durch langfristige Bindungen und eine Begrenzung der Mietentwicklung bezahlbare Mietwohnungen für Beschäftigte von in München ansässigen Unternehmen zu sichern. Die Ausschreibung richtete sich dabei ausdrücklich an unterschiedlichste Akteure. Auch Wohlfahrtsverbände sollten bzw. hatten die Möglichkeit erhalten, sich zu bewerben. In der Ausschreibung wurde bewusst auf Einschränkungen verzichtet. So wurde beispielsweise keine Erfahrung im Wohnungsbau gefordert.

Trotz einigen Nachfragen ging während des Bewerbungszeitraums kein Angebot eines Wohlfahrtsverbandes ein. In etlichen Telefonaten während der Ausschreibungsphase waren keine wesentlichen Hindernisse erkennbar. Auch die Ausgestaltung der Grundvoraussetzungen und Kriterien der Ausschreibungen ließen keine Hürden für eine Angebotsabgabe erkennen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zu gegebener Zeit den Stadtrat geeignete Grundstücke für ein weiteres Pilotprojekt vorschlagen. Denkbar sind - je nach Geschossfläche und Lage im Stadtgebiet - auch Kombinationen aus gefördertem und freifinanziertem (darunter fällt auch das KMB) Mietwohnungsbau.

Wünschenswert wären auch Kombinationen aus Bestandshaltern im Mietwohnungsbau mit Wohlfahrtsverbänden. Dies wurde in den Ausschreibungsunterlagen zu o.g. Pilotprojekt so auch dargestellt. Professionelle Unterstützung könnte dazu beitragen, die Hemmschwelle für eine Bewerbung zu senken.

## **1.2. Unterstützung der Wohlfahrtsverbände auf eigenen Grundstücken**

Wie allen Akteuren auf dem Markt stehen auch den Wohlfahrtsverbänden sämtliche Möglichkeiten einer Förderung in den staatlichen und städtischen Programmen der Wohnraumförderung offen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterstützt die Wohlfahrtsverbände hier gerne.

Daneben wäre es sehr wünschenswert, wie bereits unter Ziffer 1.1 des Vortrages aufgeführt, dass die Wohlfahrtsverbände mit anderen Akteuren des Mietwohnungsbaus kooperieren und dadurch Unterstützung erfahren. Neben den städtischen Wohnungsbau-

schaften, wäre dies mit Unternehmen, die in der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München eG (GIMA) organisiert sind, möglich. Auch eine Einbindung von Genossenschaften erscheint denkbar.

Hier sei beispielhaft das Modellprojekt der Wogeno eG am Reinmarplatz 22-28 genannt, das in Kooperation mit der GEWOFAG erstellt wurde. Ein generationsübergreifendes Wohnprojekt mit insgesamt 126 Wohnungen, davon 76 von der GEWOFAG und 50 von der WOGENO eG ist auf einem Grundstück der städtischen "Stiftung Altenwohnheim Wilhelmine-Lübke-Haus" entstanden. Alle Wohnungen sind barrierefrei; zwölf Wohnungen davon sind zudem rollstuhlgerecht.

Die Koordination von unterschiedlichen Akteuren bzw. eine Initiierung von Projekten könnte ggf. durch die Mitbauzentrale München erfolgen.

## **2. Antrag Nr. 14-20/A 02132 (Anlage 2) Dauerhafte Bindungen im konzeptionellen Mietwohnungsbau**

Der Antrag fordert, bei der Ausschreibung und Vergabe von städtischen Grundstücken ein zwingendes Bewertungskriterium aufzunehmen, das Teilnehmerinnen und Teilnehmern am Vergabeverfahren, die eine deutlich längere Bindungszeit anbieten, einen deutlichen Punktevorteil verschafft.

In der Begründung wird aufgeführt, dass eine dauerhafte und nachhaltige Nutzung „für die Ewigkeit“, die von gemeinnützigen Organisationen garantiert werden könnte, der Vorzug vor kommerziellen Bieterinnen und Bietern zu geben wäre.

### **2.1. Bindungsdauer im KMB und Erbbaurechtsverträge**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12582) wurde die Einführung des KMB beschlossen. Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung, zunächst den Dialog mit der Immobilienwirtschaft zu suchen um ggf. eine weitere Optimierung des Modells zu erreichen. Hierzu fand im Rahmen der Themenreihe „Dialog mit der Immobilienwirtschaft“ ein Vorstellung des Modells und eine breite Diskussion statt. Die Ergebnisse sind im ersten Ausschreibungsbeschluss zum KMB des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.02.2016 dargestellt (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 13817). Ein wesentlicher Punkt in der Diskussion war die lange Bindungsdauer. Diese wurde als investitionshemmend kritisiert. Einige Interessenten äußerten aber, mit längeren Bindungszeiten umgehen zu können.

Daraufhin wurde mit o.g. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vorgeschlagen, die Erhöhung der Bindungszeit als Auswahlkriterium anzubieten. Die Mindestbindungszeit betrug 40 Jahre und konnte im Angebot stufenweise auf 60 Jahre erhöht werden. Diese Vorgehensweise wurde im Weiteren bei allen Ausschreibungsverfahren mit KMB-Anteil so beibehalten und jeweils vom Stadtrat bestätigt. In allen bisherigen Ausschreibungen erfolgte eine deutlich höhere Bewertung bei längeren Bindungsfristen. Erfreulicherweise boten fast alle Bieterinnen und Bieter eine maximale Bindungszeit an, wohl auch vor dem Hintergrund, nur damit eine realistische Chance auf einen Zuschlag zu erhalten.

Eine weitere Erhöhung der Bindungszeit, wird auch durch den betriebswirtschaftlich erforderlichen Kalkulationszeitraum eher kritisch gesehen. Des Weiteren sind auch höhere Instandhaltungskosten bei längeren Nutzungsdauern zu berücksichtigen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.06.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 05765) wurde entschieden, drei KMB-Grundstücke in München-Freiham als Pilotprojekt im Erbbaurecht zu vergeben. Zudem soll dem Stadtrat in „Wohnen in München VI“ vorgeschlagen werden, reine KMB-Grundstücke für Mietwohnungsbau-träger künftig in der Regel im Erbbaurecht zu vergeben.

Vom Verfahren her wird das Einverständnis der Bieterinnen und Bieter mit der Erbbaurechtsvergabe in dem für die drei KMB-Grundstücke zu erstellenden Exposé in die Grundvoraussetzungen aufgenommen. In den vorbereiteten Angeboten ist das Einverständnis der Bieterin bzw. des Bieters mit dem Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages verbindlich zu erklären.

Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages ist somit unveränderbare Grundvoraussetzung. Die Erbbaurechtsvergabe erfolgt mit einem kapitalisierten Erbbauzins, d.h. der Erbbauzins wird in einem Einmalbetrag gezahlt. Dadurch wird zum einen der u.a. mit laufenden Erbbauzinszahlungen verbundene erhebliche Verwaltungsaufwand gemindert, zum anderen wird durch den kapitalisierten Erbbauzins verhindert, dass der Maßnahme Freiham ein nennenswerter Verlust an Einnahmeerlösen in der Anfangszeit der Entwicklung von Freiham entsteht, in der hohe Kosten für die Infrastruktur des neuen Stadtteils anfallen.

Der wohnungspolitische Vorteil der Erbbaurechtsvergabe gegenüber dem sonst üblichen Verkauf der Grundstücke liegt auch darin, dass die Grundstücke mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit der Landeshauptstadt München wieder zur Verfügung stehen. Es besteht aber ggf. die Möglichkeit einer einvernehmlichen Verlängerung des Erbbaurechtes. Damit verbleiben die Grundstücke letztendlich in der Hand der Stadt und stehen entweder für eine Übernahme der Vermietertätigkeit durch die Landeshauptstadt München (bzw. ggf. durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften) oder für eine Weiternutzung und/oder Neubebauung des Grundstückes zu Wohnbauzwecken wieder zur Verfügung. Daher wurde als Laufzeit der Erbbaurechte ein Zeitraum von 60 Jahren gewählt. Diese Befristung entspricht in etwa der Haltbarkeitsdauer von Wohngebäuden; eine mögliche erneute Verfügbarkeit über das bebaute Grundstück bewegt sich damit in einem noch überschaubaren Zeitraum. Damit entfällt zwar das Auswahlkriterium „Verlängerung der Bindungszeit“ im Rahmen der Konzeptausschreibung, da aber noch weitere Kriterien zur Verfügung stehen und damit eine einheitliche Laufzeit vorgegeben wird, erscheint dieser Weg bei einer Erbbaurechtsvergabe sinnvoll.

## 2.2. Bindungsdauer „auf Ewigkeit“

Eine Bindungsdauer „auf Ewigkeit“ erscheint problematisch. Instandhaltungskosten, die nicht überschaubaren Entwicklungen in der Zukunft und weitere betriebswirtschaftliche Faktoren sind auch für Mietwohnungsbau-träger schwer kalkulierbar. Hier ist auch zu bedenken, dass der KMB in vielen Fällen in Kombination mit anderen Fördermodellen (z.B. München Modell-Miete oder -Genossenschaft) und zum Teil in selben Gebäuden errichtet wird. Auch das erschwert eine dauerhafte Bindung.

Das unter Ziffer 2.1 des Vortrages erläuterte Verfahren hinsichtlich des Pilotprojektes „Erbbaurecht“ erscheint deshalb erfolgversprechender. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Ergebnisse der Ausschreibung des Pilotprojektes abzuwarten und in die weitere Entwicklung mit einfließen zu lassen.

Ein Spielraum für eine Verlängerung der Bindungsdauer über den bisherigen Zeitraum bzw. für eine Verlängerung der Laufzeit der Erbbaurechtsverträge wird ggf. für Sonderprojekte gesehen. Hierzu wird dem Stadtrat ggf. im Rahmen der Ausschreibungsbeschlüsse gesondert berichtet und entsprechende Vorschläge unterbreitet werden.

### **3. Antrag Nr. 14-20/A 02133 (Anlage 3) Projekte des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus für Zielgruppen ausschreiben**

Der Antrag regt an, neben den bereits durchgeführten Ausschreibungen für Auszubildenden- und Werkwohnungsbaus auch weitere Zielgruppen in künftige Konzeptausschreibungen mit einzubeziehen. Als Beispiele werden Beschäftigte in der Daseinsvorsorge oder Seniorinnen und Senioren benannt.

#### **3.1. Zielgruppenorientierte Ausschreibungen im KMB**

Wie unter Ziffer 1.1 dieses Vortrages dargestellt, wurde im Rahmen des Pilotprojekts „Werksmietwohnungsbaus“ erfolgreich versucht, verschiedene Akteure für den Wohnungsbau von Beschäftigten zu aktivieren.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist es durchaus sinnvoll, für geeignete Projekte, die sowohl von der Lage im Stadtgebiet als auch von der Größe des Vorhabens sinnvoll erscheinen, Modellprojekte für weitere Zielgruppen zu entwickeln. Unter nachfolgender Ziffer 3.2 des Vortrages erfolgt eine Darstellung der bereits erfolgten Initiativen. Daneben sei hier auch nochmals auf die grundsätzlich mögliche separate Förderung von Wohnraum nach der Einkommensorientierten Förderung (EOF) oder dem München Modell hingewiesen. Voraussetzung ist, dass potenzielle Mieterinnen und Mieter die entsprechenden Einkommensgrenzen einhalten. Bei städtischen Dienstkräften wäre zusätzlich eine Förderung der Wohnungen mit Arbeitgeberdarlehen denkbar (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 03569).

Das Kommunalreferat weist im Rahmen der Beantwortung einer Stadtratsanfrage vom 12.05.2016 auf den derzeit sehr angespannten Grundstücksmarkt hin und dass es außerordentlich schwierig sei, geeignete Grundstücke bereitzustellen, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen. Ausschreibungen sind in einem Stadtratsbeschluss zu fixieren. Soweit die MÜNCHENSTIFT GmbH als 100 % Tochter der Landeshauptstadt München aktiv wird, wäre eine Inhouse-Vergabe ohne Ausschreibungserfordernis möglich. Darüber hinaus wird versucht, bei Pflegeeinrichtungen auch eine Wohnnutzung für beruflich Pflegende zu integrieren. Der Anteil der Wohnnutzung könnte – soweit die Einkommensgrenzen eingehalten werden – mit den Grundstückspreisen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) bzw. im München Modell erworben werden. Auch Modelle im Rahmen des KMB sind möglich.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH benennt eine Umwandlung von Teilflächen zu Mitarbeiterapartments, eine Klärung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, sowie die Möglichkeit des Ausbaus von leerstehenden Dachgeschossen als Optionen.

Das Sozialreferat wird bei Flächenreservierungen für die Schaffung vollstationärer Pflegeeinrichtungen künftig den geförderten Wohnungsbau für beruflich Pflegende berücksichtigen.

### 3.2. Ausschreibungen im KMB für Seniorinnen und Senioren bzw. Beschäftigte der Daseinsfürsorge

Neben den Baugenossenschaften und auch Baugemeinschaften, die mit einer Mischung aus unterschiedlichen Zielgruppen bereits eine wichtige Rolle in der Versorgung mit zielgruppenorientiertem Wohnraum leisten, ist es durchaus denkbar, weitere Zielgruppen zu definieren.

Die Thematik Wohnraumversorgung für ältere Bürgerinnen und Bürger in München war bereits mehrfach Inhalt von Stadtratsvorlagen, u.a. im Grundsatzbeschluss des Stadtrates "Wohnen in München V, Wohnungsbauffensive 2012 - 2016" vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08187).

Auf die Sitzungsvorlage "Neue Wege in der Wohnraumversorgung für unsere älteren Bürgerinnen und Bürger" im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.10.2007 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 10667) sowie auf die Studie "Wohn- und Versorgungsstruktur von Menschen mit Behinderung und Handlungsempfehlungen Landeshauptstadt München" (Beschluss der Vollversammlung vom 14.04.2010, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 03083) sei hier explizit hingewiesen.

Die programmatischen Ziele gelten unverändert weiter und werden intensiv verfolgt. Erklärtes Ziel ist, u.a. einen langen Verbleib im angestammten Wohnumfeld bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Eine ggf. erforderliche Anpassung der vorhandenen Wohnung an die veränderten Bedürfnisse im Alter oder bei Behinderung wird durch ein staatliches Förderprogramm unterstützt. Dieses Förderprogramm wird offensiv beworben. Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung (EOF) sollen zur Umsetzung hierfür Mittel der kommunalen Miet- und Eigentumsförderprogramme in ihren verschiedenen Varianten flexibel eingesetzt werden. Unter anderem ist vorgesehen, jährlich 40 rollstuhlgerechte Wohneinheiten nach DIN 18040 (Barrierefreies Bauen) zu erstellen.

Daneben ist eine spezielle Förderung von individuellen Angeboten wie z.B. "Wohnen im Viertel", sowie die Bereitstellung von differenzierten Angeboten an Wohnformen für alte Menschen mit Betreuungs- und Pflegebedarf vorgesehen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften übernehmen hier bereits eine Vorreiterrolle. Im geförderten Mietwohnungsbau entsteht ohnedies durch den Wohnungsaufteilungsschlüssel des Sozialreferates ein breit gefächertes Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen im Mietwohnungsbau für Bewohnerinnen und Bewohner aller Generationen und Gruppen.

Auch Angebote im freifinanzierten Wohnungsbau werden nach den Erfahrungen in bisherigen Baugebieten zumindest teilweise für altengerechtes Wohnen geeignet sein, zumal die gesetzlichen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung die Voraussetzungen für ein barrierearmes Wohnen in zahlreichen Wohnungen schaffen und damit den langfristigen Verbleib der Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem gewohnten Umfeld unterstützen.

Daneben werden auch Tauschprogramme angeboten, um Tauschwilligen einen Umzug aus familiengerechten geförderten Wohnungen in kleinere Wohnungen zu ermöglichen.

Die GEWOFAG Holding GmbH bietet im Rahmen des Programms "Wohnen im Alter" den älteren Mieterinnen und Mietern im freifinanzierten Bestand altengerechter Ersatzwohnraum an. Eine soziale Abfederung erfolgt durch die Option, die bisherige Grundmiete pro Quadratmeter mitzunehmen.

Die GWG München mbH teilt mit, dass seit Jahrzehnten umzugswillige Bestandmieterinnen und Bestandmieter die Möglichkeit haben, über die jeweilige Hausverwaltung passende Wohnungsangebote einzuholen. Dabei beziehen sich diese Angebote auf gekündigte Bestandswohnungen oder Neubauwohnungen im Erstbezug.

Diese Darstellungen sollen beispielhaft verdeutlichen, dass seitens der Landeshauptstadt München bereits umfangreiche Maßnahmen ergriffen wurden, um Seniorinnen und Senioren zum einen einen Verbleib im angestammten Lebensumfeld zu ermöglichen, zum anderen umfangreiche Initiativen erfolgen um entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

Für andere Zielgruppen besteht ebenfalls ein entsprechender Bedarf an Wohnraum. Eine teilweise Befriedigung ist trotz des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum für alle Zielgruppen und den reduziert zur Verfügung stehenden städtischen Grundstücken denkbar. Möglich sind auch Modellprojekte im Rahmen der Inklusion bzw. für Mietergemeinschaften, die in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat, Behindertenbeirat und dem Seniorenbeirat zu entwickeln sind.

Die Beschlussvorlage „Wohnen in München VI“ wird daher auch zur zielgruppenorientierten Ausschreibung positive Aussagen enthalten.

Den Anträgen Nr. 14-20 / A 02131, A 02132 und A 02133 der Stadträtinnen Frau Burger, Frau Hübner, Frau Rieke, Frau Dietl, Frau Messinger und Frau Zurek und den Stadträten Herrn Amlong und Herrn Müller, je vom 17.05.2016, wird entsprochen.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Der Seniorenbeirat und der Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München erhalten Abdruck. Soweit künftige Sitzungsvorlagen zu Modellprojekten Fragen, die den Aufgabenkreis dieser Vertretungen betreffen, tangieren erfolgt eine satzungsgemäße Beteiligung. Im Vorfeld dieser Vorlagen werden diese Projekte mit den Beiräten erörtert werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

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

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 Angelegenheit vor einer Einbringung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ behandelt werden soll.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Intentionen der Stadtratsanträge Nr. 14-20 / A 02131, A 02132 und A 02133 werden gemäß den Ausführungen im Vortrag dieser Vorlage hinsichtlich der Unterstützung der Wohlfahrtsverbände für Werksmietwohnungen, der langfristigen Bindungsdauer der Wohnungen im KMB und der zielgruppenorientierten Ausschreibung bei weiteren Grundstücksausschreibungen berücksichtigt werden.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat im Rahmen der Beschlussfassung zu den Konzeptausschreibungen (Kriterienbeschluss) über die gebietsspezifischen bzw. nutzerspezifischen Auswahlkriterien bezogen auf die auszuschreibenden Flächen jeweils Entscheidungsvorschläge zu unterbreiten.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ dem Stadtrat eine Anpassung des konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) vorzuschlagen.
4. Die Anträge Nr. 14-20 / A 02131, A 02132 und A 02133 der Stadträtinnen Frau Simone Burger, Frau Anne Hübner, Frau Heide Rieke, Frau Verena Dietl, Frau Bettina Messinger und Frau Beatrix Zurek und den Stadträten Herrn Christian Amlong und Herrn Christian Müller, je vom 17.05.2016, sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – V1 (3x)
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An den Seniorenbeirat der Landeshauptstadt München
6. An den Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München
7. An die Stadtwerke München GmbH
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3