

Strategien zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Wohnbau-Offensive auch in Bayern!

**Antrag Nr. 14-20 / A 03412 von Herrn StR Christian Müller,
Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Alexander Reissl,
Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Gerhard Mayer,
Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer
vom 25.09.2017, eingegangen am 25.09.2017**

Neubauwohnungen mit einem Mietpreis von 8 Euro/pro qm Kaltmiete

**Antrag Nr. 14-20 / A 03760 der FDP – HUT Stadtratsfraktion
vom 25.01.2018, eingegangen am 25.01.2018**

Kommunales Wohnraumförderungsprogramm

**Antrag Nr. 14-20 / A 03945 von Herrn StR Alexander Reissl
vom 27.03.2018, eingegangen am 27.03.2018**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11381

Anlagen

1. Antrag Nr. 14-20 / A 03412 vom 25.09.2017
2. Antrag Nr. 14-20 / A 03760 vom 25.01.2018
3. Antrag Nr. 14-20 / A 03945 vom 27.03.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.05.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Wohnbauoffensive auch in Bayern und Kommunales Wohnraumförderprogramm	2
2. Hamburger Modellvorhaben „8-Euro-Wohnungen“	7
II. Antrag der Referentin	10
III. Beschluss	11

I. Vortrag der Referentin

Herr Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Heide Rieke, Herr Stadtrat Alexander Reissl, Herr Stadtrat Hans Dieter Kaplan, Herr Stadtrat Gerhard Mayer, Frau Stadträtin Simone Burger und Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer haben am 25.09.2017 den Antrag Nr. 14-20 / A 03412 „Wohnbau-Offensive auch in Bayern!“ gestellt.

In diesem Antrag wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, sich beim Freistaat Bayern für eine Wohnbauoffensive nach dem Hamburger Modell auch in Bayern einzusetzen. Dadurch sollen über eine gezielte Förderung besonders dringlicher Projekte anstelle einer Verteilung der Mittel nach dem „Gießkannenprinzip“ und eine Aufstockung finanzieller Landesmittel, die wieder auf den Stand von 2016 „hochgefahren“ werden sollen, deutlich mehr Wohnungen in München mit einer Mietpreisbindung geschaffen werden.

Die Stadtratsfraktion FDP–HUT hat am 25.01.2018 den Antrag „Neubauwohnungen mit einem Mietpreis von 8 Euro/pro qm Kaltmiete“ gestellt. Darin wird die Verwaltung gebeten, dem Stadtrat das Modellvorhaben der Freien Hansestadt Hamburg vorzustellen, mit dem in Hamburg, Neubauwohnungen mit einem Mietpreis von 8 Euro/pro qm Kaltmiete errichtet werden sollen (insbesondere unter den Aspekten der Grundstücksvergabe nach Zielgruppen und den Vergabebedingungen).

Herr Stadtrat Alexander Reissl hat am 27.03.2018 den Antrag „Kommunales Wohnraumförderungsprogramm“ gestellt. Darin wird die Landeshauptstadt München gebeten, sich beim Freistaat Bayern dafür einzusetzen, dass die Mittel aus der 2. Säule des Wohnungspaktes Bayern, dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP), auch an kommunale Wohnungsbaugesellschaften ausgereicht werden können.

Nachdem in den beiden erstgenannten Anträgen ein „Hamburger Modell“ zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum als Bezugsfall angesprochen wird und die beiden Anträge der SPD-Stadtratsmitglieder jeweils einen Bezug zum „Wohnungspakt Bayern“ haben, werden die drei Anträge in einer gemeinsamen Vorlage behandelt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 GeschO, da es sich um Angelegenheiten des Wohnungsbaus handelt, die nicht wegen einer grundsätzlichen Bedeutung in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt werden müssen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den Anträgen wie folgt Stellung.

1. Wohnbauoffensive auch in Bayern und Kommunales Wohnraumförderprogramm

Nachdem das „Hamburger Modell“ im Antrag als Bezugsfall genannt ist, erfolgt zunächst eine kurze Darstellung der Inhalte.

Die Freie Hansestadt Hamburg reagierte auf den wachsenden Wohnungsbedarf mit folgenden Aktivitäten: Der Senat schloss im Juli 2011 mit den Bezirken den „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“. Im September 2011 folgte das „Bündnis für das

Wohnen in Hamburg“ mit den Wohnungsverbänden, der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH unter partnerschaftlicher Beratung der Hamburger Mietervereine. Die aktuelle Bündnisvereinbarung von 2017 ist unter: <http://www.hamburg.de/bsw/buendnis-fuer-das-wohnen/> abrufbar. Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ wurde zwischen dem Hamburger Senat und den Bezirksämtern geschlossen. Er dient auch der Umsetzung des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ und enthält vor allem die Wohnungsbauziele für die einzelnen Bezirke. Die vollständigen Inhalte der Vereinbarung sind unter: <http://www.hamburg.de/wohnungsbau-hamburg/6872240/vertrag-fuer-hamburg-wohnungsbau/> abrufbar. Nachfolgend werden nur die im Sinne des Stadtratsantrages maßgeblichen Inhalte dargestellt.

Kernziel des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ ist es, Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohneinheiten jährlich nachhaltig zu sichern. Folgende weitere Ziele im Zusammenhang mit der Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum hat das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verfolgt:

Realisierung von 30 % der neuen Wohneinheiten als geförderter Mietwohnungsbau. Zielgruppe sind Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen. Im Jahr 2011 wurde die Zielzahl für den geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung von 1.200 auf 2.000 Wohnungen pro Jahr erhöht. Im Jahr 2017 folgte eine erneute Erhöhung auf mindestens 3.000 Mietwohnungen – insbesondere klassische Sozialwohnungen und weiterhin auch Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Intensivierung der Versorgung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten und Personen (z.B. für wohnungslose Haushalte, Menschen mit Behinderung). Das Ziel beinhaltet u.a. den Ankauf von Belegungsbindungen. Im Fazit sollen 300 der geförderten Wohnungen als Wohnungen mit einer Belegungsbindung für vordringlich Wohnungssuchende entstehen.

Durch die Schaffung des Bündnisses konnte der Wohnungsbau in Hamburg angekurbelt werden: Von 2011 bis 2016 sind mehr als 66.875 neue Wohnungen (davon 14.984 öffentlich gefördert) genehmigt und mehr als 37.146 Wohnungen fertiggestellt worden. Dies entspricht im Durchschnitt des 6-Jahreszeitraums ca. 11.145 genehmigten und 6.191 fertig gestellten Wohnungen pro Jahr.

Jährlich werden Mittel für den Bau von mindestens 3.000 Mietwohnungen mit mindestens 15-jähriger Mietpreis- und Belegungsbindungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) bereitgestellt. Die sogenannten „Entflechtungs- oder Kompensationsmittel“ des Bundes, die die Länder noch bis zum Jahr 2019 im Rahmen der Regelungen zur Übertragung der Zuständigkeiten für den geförderten Wohnungsbau auf die Länder erhalten, fließen in Hamburg (wie auch in Bayern) vollständig in die Wohnraumförderung ein. Nach dem Länderbericht zur Verwendung der Entflechtungsmittel setzte Hamburg im Jahr 2016 zusätzlich zu den Bundesmitteln rund 302 Mio. € Landesmittel (Nominalwert) für die Wohnraumförderung ein (Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Juli 2017), Bericht des Expertengremiums

zum Umsetzungsstand der Wohnungsbau-Offensive, S. 25).

Das Hamburger Modell setzt seinen Schwerpunkt auf eine nachhaltige Steigerung der Zahl der Baugenehmigungen. Nachdem ein Anteil von 30 % für den geförderten Wohnungsbau angestrebt wird (erreicht wurden von 2011 bis 2016 ca. 22 %), führt dies auch dazu, dass mehr geförderte Wohnungen mit einer Mietpreisbindung entstehen.

Mit dem von der Bayerischen Staatsregierung am 09.10.2015 beschlossenen „Wohnungspakt Bayern“ hat auch der Freistaat Bayern eine Wohnungsbauoffensive gestartet. Im Rahmen von drei Förderprogrammen („Säulen“) sollen im Programmzeitraum 2016 bis 2019 insgesamt 28.000 neue Mietwohnungen (in dieser Zielzahl sind auch 2.500 WE aus dem Förderjahr 2015 enthalten) gefördert werden. Dies wären bezogen auf die angestrebten Förderzahlen für 2016 bis 2019 ca. 6.400 Wohnungen pro Jahr (zum Vergleich: 2014 wurden bayernweit 3.704 Wohnungen mit staatlichen Mitteln gefördert).

Um dieses Ziel zu erreichen, werden auch die Mittel für die staatliche Wohnraumförderung für ganz Bayern stufenweise pro Jahr um 56 Mio. € von 379 Mio. € in 2016 auf 547 Mio. € in 2019 erhöht. Mit den für 2018 bereit gestellten insgesamt 503 Mio. € an Mitteln für die Wohnraumförderung wurde der nach der stufenweisen Erhöhung für 2018 zu erwartende Wert von 491 Mio. € sogar übertroffen.

In den Mitteln für die Wohnraumförderung sind neben den „Kompensationsmittel“ des Bundes, die Mittel des Landes Bayern und die Eigenmittel der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) mit eingerechnet, wobei bei der Mittelzuweisung an die Kommunen nur die Gesamtsumme des bayernweiten Bewilligungsjahres und nicht die Aufteilung nach Bundes- und Landesmitteln mitgeteilt wird. Der Bewilligungsrahmen ist von 2016 mit 379 Mio. € (davon 100 Mio. € aus Eigenmitteln der BayernLabo) auf 435,5 Mio. € (davon 150 Mio. € aus Eigenmitteln der BayernLabo) in 2017 gestiegen. In Abhängigkeit von der nicht bekannten Höhe der Steigerung der Kompensationsmittel des Bundes ist deshalb, wie im Stadtratsantrag ausgeführt, der Anteil des Freistaates Bayern an den Wohnungsbaufördermitteln im Jahr 2017 zurück gegangen.

Von den staatlichen Fördermitteln hat Landeshauptstadt München in
2016 insgesamt **75 Mio. €** (davon 28,5 Mio. € an Bundes- und 46,5 Mio. € an Landesmitteln),
2017 insgesamt **78 Mio. €** (davon 36 Mio. € an Bundes- und 42 Mio. € an Mitteln des Landes- und der BayernLabo) und
2018 insgesamt **80 Mio. €** (davon 44 Mio. € an Bundes- und 36 Mio. € an Mitteln des Landes- und der BayernLabo)

für die Förderung des Wohnungsbaus aus dem Wohnungspakt Bayern in der sogenannte 3. Säule, die dem normalen Förderprogramm (Einkommensorientierte Förderung, Eigenwohnraumförderung, Wohnungsanpassungen) entspricht, erhalten. Dies sind deutliche Steigerungen gegenüber den durchschnittlichen jährlichen Zuweisungen von 57,5 Mio. € im Schnitt der Jahre 2012 – 2015.

Zusätzlich bemüht sich die Landeshauptstadt München um weitere staatliche Fördermittel und zwar im Rahmen des im Stadtratsantrag „Kommunales Wohnraumförderungsprogramms“ angesprochenen „Kommunalen Förderprogramms zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern - Kommunales Wohnraumförderprogramm

– KommWFP“ aus der sogenannten 2. Säule des Wohnungspaktes Bayern. Dies ist ein Programm, in dem nur Bauvorhaben gefördert werden, die von den Kommunen selbst auf ihren eigenen Grundstücken errichtet werden. Für ein erstes Teilprojekt am Kiem-Pauli-Weg mit 89 Wohneinheiten liegt hier eine Förderzusage der Regierung von Oberbayern von 17,7 Mio. € vor. Weitere Projekte sind in Vorbereitung. Im KommWFP sollen in den Jahren 2016 mit 2019 bayernweit 6.000 Mietwohnungen für Haushalte entstehen, „die sich am Markt nicht mit angemessenen Mietwohnraum versorgen können“. Die Besonderheit an diesem Programm ist leider, dass nur die bayerischen Kommunen selbst antragsberechtigt sind. Die Gemeinden müssen während der Bindungsdauer von 20 Jahren Eigentümer der geförderten Wohngebäude bleiben. Sie können sich beim Bau und der Verwaltung der Vorhaben zwar ihrer Wohnungsbaugesellschaften bedienen, eine direkte Förderung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften ist aber ausgeschlossen. Gegen diese Einschränkung hat sich nicht nur der Bayerische Gemeindetag in den vergangenen Jahren immer wieder vehement zur Wehr gesetzt, sondern auch Oberbürgermeister Reiter hat sich schon im Jahr 2016 in einem Brief direkt an Herrn Minister Dr. Herrmann für die auch im vorliegenden Stadtratsantrag geforderte Öffnung des Förderprogramms für die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eingesetzt. Der Freistaat Bayern hat diese Öffnung seither immer wieder und konsequent abgelehnt. Er weist dabei darauf hin, dass dieses Programm von seinen Förderbedingungen (Zuschuss von 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten und zusätzlich ein zinsverbilligtes Darlehen in Höhe bis zu 60 % der Gesamtkosten) so ausgelegt ist, dass es auch finanzschwachen Gemeinden ermöglichen soll, zu bauen. Eine unmittelbare Förderung von kommunalen Unternehmen würde deshalb erhebliche EU-beihilferechtliche Probleme aufwerfen, da die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften anders als Gemeinden im Wettbewerb mit privatrechtlichen Unternehmen stünden. Für die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften steht die allgemeine Wohnraumförderung (also insbesondere die Einkommensorientierte Förderung aus der 3. Säule des Wohnungspaktes) zur Verfügung. Aus der Sicht der Landeshauptstadt München wird die Fördereinschränkung bedauert, sie wird sich im Interesse der Wohnraumversorgung der Münchner Bürgerinnen und Bürger aber auch weiterhin in der 2. Säule engagieren.

Nachdem der Freistaat Bayern seine Absicht erklärt hat, das KommWFP auch über 2019 hinaus fortzuführen, wird sich die Landeshauptstadt München beim zuständigen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr dafür einsetzen, das Förderprogramm im Rahmen der Fortschreibung so auszugestalten, dass die Fördermittel auch an kommunale Wohnungsbaugesellschaften ausgereicht werden können. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03945 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl vom 27.03.2018 wird damit entsprochen.

Nicht nur in Hamburg, sondern auch in Bayern sind die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Von 2011 bis 2016 wurden in Bayern insgesamt 356.450 Wohnungen genehmigt, wobei die Zahl der Baugenehmigungen im Zeitraum von 2011 (52.010 Wohnungen) bis 2016 (74.598 Wohnungen) kontinuierlich zugenommen hat. Fertig gestellt wurden im selben Zeitraum insgesamt 289.271 Wohnungen. Auch bei den Fertigstellungen ist eine kontinuierliche Steigerung von 2011 (42.204 Wohnungen) bis 2016 (53.993 Wohnungen) zu verzeichnen (Quelle jeweils Bayerisches Landesamt für Statistik). Zahlen über den Anteil an geförderten Wohnungen liegen nicht vor.

Auch die Anstrengungen der Landeshauptstadt München aus der in „Wohnen in München V“ (2012 - 2016) begonnenen und in „Wohnen in München VI“ (2017 – 2021) noch verstärkten Wohnungsbauoffensive zeigen in der erfreulichen Entwicklung bei den Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen in München ihre Wirkung. Von 2011 bis 2016 wurden 49.837 Wohnungen genehmigt (ca. 8.300 Wohneinheiten im Jahresschnitt) und 42.697 Wohnungen fertig gestellt (ca. 7.100 WE im Jahresschnitt – ein Wert, der sogar deutlich über den Vergleichszahlen aus Hamburg liegt). Gefördert wurden im selben Zeitraum 9.994 Wohnungen (ca. 20 % der genehmigten Wohnungen). Der im Vergleich mit Hamburg etwas geringere prozentuale Anteil an geförderten Wohnungen hat seinen Grund darin, dass ein erheblicher Teil der Fertigstellungen auf Flächen entfällt, für die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bereits Baurecht besteht und damit keine Förderquote verlangt werden darf.

Im vergangenen Jahr 2017 erreichte die Zahl der Baugenehmigungen mit 13.475 Wohnungen einen Höchststand. Auch die Zahl der Fertigstellungen lag mit 8.272 Wohnungen deutlich über dem langjährigen Mittelwert (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Der Freistaat Bayern und die Landeshauptstadt München sind, wie diese Zahlen belegen, was die Wohnungsbauoffensive betrifft, auf einem guten Weg, auch im Vergleich mit Hamburg.

Dennoch gilt es, die Belange der Landeshauptstadt München in der Wohnraumversorgung für ihre Bürgerinnen und Bürger gegenüber Bund und Land auch künftig mit Nachdruck zu vertreten. Die Landeshauptstadt München wird deshalb auch weiterhin in den regelmäßigen Kontakten, die es auf politischer wie auf fachlicher Ebene mit dem Freistaat Bayern gibt, auf eine gezielte und verlässliche Wohnraumförderung unter besonderer Berücksichtigung der Situation in der Landeshauptstadt hinwirken. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Mietwohnungsbau für die unteren und mittleren Einkommensgruppen und auf langfristigen Bindungen und bezahlbaren Mietanpassungen. Die Landeshauptstadt München wird sich aber auch für die Einführung einer zielgruppenorientierten staatlichen Förderung ohne Einkommensobergrenzen im Mietwohnungsbau nach dem städtischen Modell des Konzeptionellen (preisgedämpften) Mietwohnungsbau (KMB) einsetzen, da damit auch bezahlbare und langfristig gebundene Wohnungen für Beschäftigte in Berufen der Daseinsvorsorge geschaffen und der Bau von genossenschaftlichen Wohnungen und der Werksmietwohnungsbau ermöglicht wird.

Der Landeshauptstadt München ist sich aber auch bewusst, dass die Probleme bei der Wohnraumversorgung ihrer Bürgerinnen und Bürger in Zeiten anhaltenden Bevölkerungswachstums nicht isoliert sondern nur im Rahmen einer engen Zusammenarbeit und einer gemeinsamen Strategie mit den Kommunen und Landkreisen im Umland und in der Metropolregion München bewältigt werden können.

Der Förderbedarf bezüglich des Neubaus von Mietwohnungen wird sich in den nächsten Jahren in den wachsenden Städten wie die Landeshauptstadt München aber auch in den gleichfalls wachsenden Regionen im Umland konzentrieren und er wird noch zunehmen. Deshalb ist die im Antrag angesprochene gezielte, verlässliche und finanziell gut ausgestattete Wohnraumförderung auch in den kommenden Jahren

unverzichtbar. Die Verstetigung und der Ausbau der sozialen Wohnraumförderung ist deshalb eine der wesentlichen Forderungen, die die Landeshauptstadt München zusammen mit dem Bayerischen und dem Deutschen Städtetag gegenüber der Bundes- und der Landespolitik vertritt. In diesem Zusammenhang hat Oberbürgermeister Reiter erst im Januar 2018 an die Parteivorsitzenden von CDU, CSU und SPD im Bund appelliert, vorrangig die Interessen der Dreiviertel der Bevölkerung, die in den Ballungsräumen leben, in den Blick zu nehmen und sich vor allem mit drei Herausforderungen zu beschäftigen: bezahlbarer Wohnraum, soziale Gerechtigkeit und dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs.

Im Bereich der interkommunalen Zusammenarbeit in den Wachstumsregionen, die zwischen den acht Landkreisen um München und der Landeshauptstadt München seit 2015 in den jährlich stattfindenden regionalen Wohnungsbaukonferenzen einen neuen Aufschwung genommen hat, könnte auch ein Ansatzpunkt für ein Bündnis des Freistaates Bayern mit den Kommunen (und Landkreisen) im Rahmen eines künftigen „Wohnungspaktes Bayern“, das deutlich über den bisherigen Ansatz einer reinen Wohnraumförderung hinausgeht und – ähnlich wie in Hamburg – echte Bündnisvereinbarungen zwischen Freistaat, Landkreisen und Kommunen umfasst. Hier ist beispielsweise an die Bereitschaft zur Ausweisung und Entwicklung von Baugebieten unter finanzieller Unterstützung durch den Freistaat (Ankauf von Flächen, besondere Förderung von technischer und/oder sozialer Infrastruktur) zu denken, an die Gründung von regionalen Wohnungsbaukonzernen oder an die Förderung von Genossenschaftsprojekten in der Region.

Wie den Berichten zum Amtsantritt des neuen bayerischen Ministerpräsidenten Markus Söder in den Medien zu entnehmen ist, hat auch dieser bereits sein Interesse an einem Wohnungspakt mit der Landeshauptstadt München bekundet. Die Landeshauptstadt München ist hier – auch im Sinne des vorgenannten Stadtratsantrages und der vorstehenden Ausführungen – gerne zu Gesprächen bereit. Sie wird dabei auch den Vorschlag zu einer Ausweitung des Wohnungspaktes Bayern zu einem Bündnis des Freistaates Bayern mit den Landkreisen und Kommunen im Rahmen der in den regionalen Wohnungsbaukonferenzen verfolgten Zielen und Strategien für die Wachstumsregion München mit einbringen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03412 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Gerhard Mayer, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer vom 25.09.2017 wird damit entsprochen.

2. Hamburger Modellvorhaben „8-Euro-Wohnungen“

Der Senat der Hansestadt Hamburg hat im Rahmen eines Modellvorhabens zwei Grundstücksflächen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau zur Umsetzung eines Modellvorhabens ausgeschrieben. In den beiden Modellprojekten soll, ähnlich dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB der Landeshauptstadt München, auch in Hamburg neben dem geförderten Wohnungsbau bezahlbarer freifinanzierter Mietwohnungsbau ohne Förderung und ohne eine Bindung an das Einkommen

entstehen. Ein wesentlicher Unterschied zum KMB liegt in der sehr günstigen Eingangsmiete (kalt) von 8 €/qm Wfl./Monat (KMB: 12 – 14,50 €/qm Wfl./Monat), wobei die Mietanpassungsregelungen allerdings schon nach wenigen Jahren hinter dem KMB zurück bleiben und keine Bindungsdauer festgelegt ist. Während beim KMB die Bindungsdauer regelmäßig (mindestens) 60 Jahre beträgt und die Miete in den ersten 5 Jahren nicht und dann nur nach Index erhöht werden darf (Obergrenze ortsübliche Vergleichsmiete), ist bei den Hamburger Modellvorhaben die Miete nur in den ersten 5 Jahren auf die Eingangsmiete beschränkt. Anschließend darf sie nach den Regelungen der §§ 557 und 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB angehoben werden. Auch der Abschluss von Staffelmietverträgen, der beim KMB ausgeschlossen ist, ist bei den Modellvorhaben nach 15 Jahren zulässig. Zwar sieht auch das Modellprojekt in Hamburg ein Aufteilungsverbot vor, eine bestimmte Bindungsdauer als Mietwohnraum gibt es aber nicht.

Ausgeschrieben wurden zwei Grundstücke, nämlich am **Bramfelder Dorfgraben** / Bramfeld für **154 Wohneinheiten** und am **Quartiersplatz Baugelbiet Vogelkamp** / Neugraben-Fischbek für **42 Wohneinheiten**.

Die Ausschreibungen waren nicht auf bestimmte Zielgruppen wie Genossenschaften, Baugemeinschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen beschränkt. Die Verkäufe der Grundstücke erfolgten im Sommer bzw. Ende 2017, die Vorhaben sind also noch nicht realisiert.

Die Grundvoraussetzungen der Ausschreibung waren:

- Eingangsmiete 8 €/qm Wfl./Monat (Kaltmiete) für 5 Jahre fest (auch bei einem Mieterwechsel in dieser Zeit)
- danach Mietsteigerungen nach §§ 557 und 558 BGB zulässig
- keine Staffelmietverträge für 15 Jahre
- keine Umwandlung in Wohneigentum
- keine Koppelungsverträge (z.B. mit der Anmietung von Kfz- oder Fahrradabstellplätzen).

Auswahlkriterien bei der Ausschreibung waren:

- wohnungspolitische Kriterien
- städtebaulich-architektonische Kriterien
- energetische Kriterien und
- insbesondere Aussagen zu den Baukosten.

Wie die Auswertung der Angebote zeigen, lässt sich eine solche Eingangsmiete nur erreichen, wenn die Bauwerke sowohl hinsichtlich der Bauzeit (die Fertigstellung soll noch 2018 erfolgen) als auch durch Kosteneinsparungen optimiert werden. Ähnliche Ansätze gibt es auch bei der Landeshauptstadt München, z.B. in den sogenannten „Minimalprojekten“ der GWG München. Die Modellvorhaben sollen entsprechend auch dazu dienen, Erkenntnisse bei der Reduzierung von Baukosten zu gewinnen (Quelle: Pressemitteilung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg vom 11.01.2018). Über den energetischen Standard der beiden Projekte ist derzeit nichts bekannt.

Beispiele für Kosteneinsparungen bei den Vorhaben in Hamburg sind:

- Wiederholung von Grundrissen und Gebäuden
- Holzrahmenbauweise
- größere Bautiefe
- Verzicht auf Aufzüge und teilweise auch auf Keller
- Kompakte Baukörper ohne Versätze
- Reduzierung der Geschosshöhe
- Vereinheitlichung von Fensterformaten
- optimierte Auslegung der Haustechnik.

In der Hamburger Wohnungswirtschaft wird nach Presseberichten die Wirtschaftlichkeit bei einer 8 Euro-Miete durchaus auch kritisch gesehen und darauf hingewiesen, dass die Umsetzbarkeit nur bei größeren Maßnahmen (> 100 Wohneinheiten), auf unproblematischen Bauflächen und in Randbereichen mit niedrigen Grundstückspreisen möglich ist. Zudem kämen nur eigenkapitalstarke Unternehmen als Investoren in Frage, die auf eine langfristige Wirtschaftlichkeit, also auch auf entsprechende Mietsteigerungen nach Ablauf der 5-jährigen Mietbindung, hoffen.

Aus der Sicht der Landeshauptstadt München ist jeder Ansatz in Richtung eines kostengünstigen freifinanzierten Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten zu begrüßen. Entsprechend werden auch die Modellvorhaben anderer großen Städte, die mit vergleichbaren Problemen bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu kämpfen haben, mit großem Interesse verfolgt. Für eine Bewertung der Hamburger Modellvorhaben ist es, nachdem die Vorhaben noch nicht errichtet sind, aber noch zu früh.

Dem Antrag Nr. **14-20 / A 03760 der FDP – HUT Stadtratsfraktion vom 25.01.2018** der wird mit diesem Bericht über die Hamburger Modellprojekte entsprochen.

Das Sozialreferat, das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei haben Abdruck erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung des Bezirksausschusses vor.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 – 25 haben Abdruck der Vorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Hamburger Modell zur Steigerung des Wohnungsbaus und den bisherigen und geplanten Aktivitäten und Erfolgen des Freistaates Bayern („Wohnungspakt Bayern“) sowie der Landeshauptstadt München („Wohnungsbauoffensive“) bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird Kenntnis genommen.
2. Die Landeshauptstadt München bekundet darüber hinaus ihre Bereitschaft, gemeinsam mit dem Freistaat Bayern nach Lösungen zu suchen, wie der Bau von zusätzlichen langfristig sozial gebundenen Wohnungen für die unteren Einkommensgruppen und von dauerhaft bezahlbaren Wohnungen insbesondere für Beschäftigte in den Berufen der Daseinsvorsorge, für Genossenschaften und für Werksmietwohnungen innerhalb und auch über den Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung gesteigert und vorhandener preisgünstiger Mietwohnraum wirksam geschützt und erhalten werden kann.
3. Der Oberbürgermeister wird gebeten, in die Gespräche mit dem Freistaat Bayern zu einem Wohnungspakt auch den Vorschlag zu einer Ausweitung des Wohnungspaktes Bayern zu einem Bündnis des Freistaates Bayern mit den Landkreisen und Kommunen im Sinne der in den regionalen Wohnungsbaukonferenzen verfolgten Strategien und Ziele für die Wachstumsregion München mit einzubringen.
4. Die Landeshauptstadt München nimmt zur Kenntnis, dass die wünschenswerte Öffnung des Kommunalen Wohnraumförderprogramms (KommWFP) für kommunale Wohnungsbaugesellschaften vom Freistaat Bayern unter Hinweis auf EU-beihilferechtliche Gründe derzeit nicht gewährt wird. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich beim Freistaat Bayern dafür einzusetzen, dass das Förderprogramm im Rahmen der beabsichtigten Fortführung über 2019 hinaus so ausgestaltet wird, dass die Fördermittel auch an kommunale Wohnungsbaugesellschaften ausgereicht werden können..
5. Vom Vortrag zu den Inhalten der beiden Modellprojekte „8-Euro-Wohnungsbau“ der Hansestadt Hamburg wird Kenntnis genommen.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03412 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Herrn StR Gerhard Mayer, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Renate Kürzdörfer vom 25.09.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03760 der Stadtratsfraktion der FDP - HUT vom 25.01.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03945 von Herrn StR Alexander Reissl vom 27.03.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. 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.(l) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
an das Kommunalreferat
jeweils 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 (Az. D-HA II/V1 6640-1-0055)
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Sozialreferat
5. An das Kommunalreferat
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
jeweils 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