

Telefon: 0 233-28393 / -27352  
Telefax: 0 233-989 28393

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung und  
Wohnungsbau  
PLAN-HA III-1  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN-HAI-22

## **Wohnungspolitisches Handlungsprogramm**

**„Wohnen in München VI“ 2017-2021**

**Programmvereinfachung  
Einheitliche Förderung der Haushalte der  
unteren Einkommensstufen anstelle des  
Programms „Münchner Wohnungsbau“**

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13560**

§ 4 Nr. 9 b GeschO

Anlagen:  
Übersichten zum geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.05.2019 (VB)**

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).

##### **1. Anlass**

Im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) vom 15.11.2016, Beschlussziffer 18, hat der Stadtrat als eine der Maßnahmen zu den angestrebten Programmvereinfachungen dem Grunde nach beschlossen, statt der bisher drei verschiedenen Teilprogramme des Kommunalen Wohnungsbauprogramms („KomPro“), nämlich

- KomPro A – Allgemeines Programm (kommunales Ergänzungsprogramm zur staatlichen EOF für die unteren Einkommensgruppen)
- KomPro B – kommunales Programm für Benachteiligte am Wohnungsmarkt
- KomPro C – Clearinghäuser (kommunales Programm zur Abklärung der Wohnperspektive, wobei der Bedarf mit den bereits errichteten Häusern derzeit gedeckt ist)

einheitlich den sogenannten „Münchner Wohnungsbau“ einzuführen.

Dazu wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im Rahmen der Umstellung der Förderkonditionen, die Abstimmung der staatlichen und kommunalen Fördermittel mit dem Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vorzunehmen („Wohnen in München VI“, Beschlussziffer 22). Bisher erfolgte die Förderung in den Teilprogrammen,

die unter dem Münchner Wohnungsbau zusammengefasst werden sollen, ausschließlich aus städtischen Finanzmitteln. Bei der EOF beteiligt sich die Landeshauptstadt München dagegen an der staatlichen Förderung.

Bei einer Besprechung zwischen dem Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 22.03.2017 wurde die Absicht vorgestellt, die vorgenannten kommunalen Förderprogramme künftig zu einem mit der staatlichen EOF kompatiblen „Münchner Wohnungsbau“ umzugestalten. Das Staatsministerium hat dabei die beabsichtigte einheitliche Förderung ausdrücklich begrüßt.

### Übersicht 1: Programme Mietwohnungsbau

Wohnen in München V 2012 - 2016	Wohnen in München VI 2017 - 2021	a) Einkommensstufen und Anteil der Haushalte in %, die vom Fördermodell erreicht werden (gerundet)/ b) Eingangsmiete /qm Wfl. (Stand Mikrozensus 2016)
KomPro A / B / C	<b>Künftig: Münchner Wohnungsbau</b> - 2017/2018: KomPro mit Übergangsregelungen -	Einkommensstufe I: 25 % Einkommensstufe II: 35 % Einkommensstufe III: 45 %*  Eingangsmiete: 6,00 -7,00 € (ohne Mietzuschuss)
EOF mit städtischer Kofinanzierung	EOF mit städtischer Kofinanzierung	Einkommensstufe I: 25 % Einkommensstufe II: 35 % Einkommensstufe III: 45 %*  Eingangsmiete: 9,60 € (abzüglich Mietzuschuss von max. 3,75 €)
München Modell – Miete und - Genossenschaften	München Modell – Miete und - Genossenschaften	Einkommensobergrenze München Modell ESt. I mit III: siehe EOF ESt. IV: 60 %  Eingangsmiete 2019: 11,00 € (Rahmen: 10,50 – 11,50 €)
Konzeptioneller Mietwohnungsbau – KMB (seit 2013)	Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB	Keine Einkommensgrenze  Eingangsmiete: nach gesondertem Beschluss Rahmen: 12,00 – 14,50 €)

\* in der Regel erfolgt die Belegung mit Einkommensstufen I und II und nur ausnahmsweise in Einkommensstufe III (z.B. in Sanierungsgebieten), da für die Haushalte der Einkommensstufe III auch das München Modell zur Verfügung steht

Im Sinne einer Übergangslösung wurde allerdings für die Jahre 2017 in „Wohnen in München VI“ und für das Jahr 2018 in einer weiteren Beschlussvorlage vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11612), die sich mit Programmanpassungen und -vereinfachungen befasst hat, einer Förderung noch nach den Grundsätzen des Kommunalen Förderprogramms-KomPro (z.T. mit Anpassungen) zugestimmt.

Im Zusammenhang mit dem Beschluss zur „Münchner kommunalen Mietpreisbremse“ vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) wurde die Verwaltung beauftragt, für die Neubauvorhaben in einem künftigen Münchner Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken eine Bindungsdauer von 60 Jahren vorzusehen. Bisher betrug die Bindung im KomPro i.d.R. 40 Jahre. Bei einer freiwilligen Zustimmung zu einer 70-jährigen Bindung für das Gebäude und einer dauerhaften Bindung für das städtische Grundstück wurde für private Bauherren eine zusätzliche Förderung in Höhe von 500 €/qm Wohnfläche als Zuschuss gewährt. Für die städtischen Wohnungsbauunternehmen war diese Zusatzförderung aufgrund der geänderten Praxis bei der Grundstücksübertragung in „Wohnen in München VI“ abgeschafft worden.

In Wohnen in München VI ist für den 5-Jahreszeitraum 2017-2021 eine einheitliche Zielzahl von 1.600 Mietwohnungen p.a. für Haushalte mit unteren Einkommen (EOF; Münchner Wohnungsbau) bzw. mittleren Einkommen (München Modell-Miete) im mehrjährigen Durchschnitt vorgesehen. Bei den Haushaltsmitteln wurden Mittel für im Schnitt 280 Wohnungen p.a. für den Münchner Wohnungsbau ins Programm eingestellt.

Mit dieser Sitzungsvorlage wird dem Stadtrat eine Vereinfachung bei den Programmen und der Finanzierung für die unteren Einkommensgruppen vorgeschlagen. Konzeptionell, im Besonderen hinsichtlich der vom Stadtrat in „Wohnen in München VI“ beschlossenen Zielzahlen und der Nutzergruppen, soll sich dagegen nichts ändern.

## **2. Staatliche EOF und KomPro - Historie**

Die Einführung der kommunalen Förderprogramme (KomPro) in „Wohnen in München III“ (Stadtratsbeschluss vom 24.07.2001) war eine Folge des Paradigmenwechsels in der staatlichen Wohnraumförderung durch den Umstieg vom 1. Förderweg zur EOF. Anders als beim 1. Förderweg wurde in der EOF auch Haushalten mit einem mittleren Einkommen der Zugang zur staatlichen Wohnraumförderung eröffnet. Die staatlichen Mittelzuweisungen wurden aber nicht entsprechend angehoben, um die Förderung für den Wohnungsbau für die unteren Einkommensgruppen im bisherigem Umfang beibehalten und zusätzlich die neu in der EOF anspruchsberechtigten Haushalte fördern zu können. Dazu kam, dass die Wohnungssituation in München gerade in den Jahren von 1999 bis 2001 von einer drastischen Knappheit sowohl in den unteren als auch in den mittleren Segmenten des Mietmarktes geprägt war. Die Landeshauptstadt München reagierte auf den angespannten Wohnungsmarkt damit, dass in „Wohnen in München III“ für die unteren Einkommensgruppen das kommunale Wohnungsbauprogramm-KomPro eingeführt wurde. Um auch dem Mietwohnungsbau für Haushalte mit mittleren Einkommen, der zu dieser Zeit fast völlig zum Erliegen gekommen war, neue Impulse zu geben, wurde das München Modell-Miete eingeführt.

Neben dem bereits geschilderten finanziellen Aspekt (zu wenig staatliche Mittel) führten die folgenden Regelungen aus den bayernweit geltenden Förderbestimmungen der EOF aus der Sicht der Landeshauptstadt München zu erheblichen Nachteilen und Problemen, da sie die Besonderheiten des Münchner Wohnungsmarktes nicht berücksichtigten. Besonders folgende Aspekte machten die Einführung von zusätzlichen kommunalen Förderprogrammen erforderlich:

- Mieterhöhungen nach BGB
- geringe Bindungsdauer (15 oder 25 Jahre)
- Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung der staatlichen Darlehen (Folge: Wohnung wird im Falle der Rückzahlung beider Darlehen beim nächsten Mieterwechsel bindungsfrei).

Diesen Problemen der EOF wurde in der Zwischenzeit aber mit verschiedenen Instrumenten begegnet.

Das Thema der Mieterhöhungen in der EOF nach BGB ist aus den Berichten in Presse und Medien zur Mieterhöhungspraxis der GBW-Gruppe (nunmehr „Dawonia“) hinreichend bekannt und muss hier nicht näher ausgeführt werden.

Auf entsprechende Initiative der Landeshauptstadt München wurde ab dem Förderjahr 2015 durch eine Änderung in den staatlichen Wohnraumförderbestimmungen (WFB) für Kommunen die Möglichkeit geschaffen, mieterfreundlichere kommunale Regelungen zu vereinbaren. Voraussetzung ist, dass sich die Kommune an der Förderung in der staatlichen EOF mit Grundstücken oder Finanzmitteln beteiligt (= Kofinanzierung). Damit war der Weg frei, zusätzlich zu EOF-Vorhaben auf städtischen Grundstücken, bei denen die städtischen Mietanpassungsregelungen über eine privatrechtliche Vereinbarung im Grundstückskaufvertrag bereits vor 2015 Anwendung finden konnten, diese auf dem Weg über die kommunale Kofinanzierung auch auf die privaten Grundstücke mit Bindungen für die EOF aus der Sozialgerechten Bodennutzung auszuweiten.

Erwähnt sei, dass auch der Freistaat Bayern bei den Mietanpassung in der EOF mit Beschluss des Ministerrates vom 15.05.2018 neue Regelungen getroffen hat. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB werden für alle neuen Fördervorhaben in der EOF dahingehend eingeschränkt, dass in den ersten fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit keine Erhöhung möglich ist. Danach kann die Miete nach jeweils weiteren drei Jahren um bis zu 7,5 % erhöht werden. Nachdem der in der EOF vorgesehene Mieterzuschuss (in der Einkommensstufe I sind das in München derzeit 3,75 €/qm Wohnfläche monatlich) im Falle einer Mietanpassung nicht erhöht wird, also jede Erhöhung voll zu Lasten des Mieterhaushaltes geht, ist die Begrenzung der Mietanpassung ein wichtiger Beitrag dafür, dass die Wohnung für die Zeit der Bindung auch bezahlbar bleibt.

Während die Landeshauptstadt München auf ihren Grundstücken die Bindungen in der EOF schon seit ihrer Einführung (2001) durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarung im Grundstückskaufvertrag auf 40 Jahren festsetzte, lagen die Bindungsdauern in der EOF auf den sonstigen Grundstücken (dies betrifft auch die Bindungen für private Grundstücke aus der SoBoN) bei maximal 25 Jahren. Die Landeshauptstadt München nahm dabei ein entsprechendes finanzielles Risiko in Kauf, ab dem 25. Jahr die Mieterzuschüsse für die Mieterhaushalte selbst tragen und anstelle der auslaufenden staatlichen Darlehen städtische Förderdarlehen ausreichen zu müssen.

In dem bereits genannten Beschluss des Ministerrates vom 15.05.2018 wurde, allerdings in Form einer Wahlmöglichkeit für die Fördernehmerin/den Fördernehmer und nicht als

Festsetzungsmöglichkeit für die Bewilligungsstelle, die Option einer 25-jährigen oder einer 40-jährigen Belegungsbindung eingeführt. Positiv ist, dass die Finanzierung durch den Freistaat Bayern nunmehr aber auch für die 40-jährige Bindung auf den städtischen Grundstücken gesichert ist.

Die vorzeitige, vollständige oder teilweise Rückzahlung der Förderdarlehen ist zwar nach wie vor nach den staatlichen Bestimmungen möglich. Die Landeshauptstadt München schließt diese aber sowohl bei den städtischen Grundstücken (hier wieder über den Grundstückskaufvertrag) als auch bei privaten (SoBoN-)Grundstücken (hier über eine entsprechende Klausel im städtebaulichen Vertrag) aus.

Auch in der Förderung hat sich die EOF durch die seit 2016 eingeführte Komponente eines Mietzuschusses zusätzlich zum objekt- und zum belegungsabhängigen Darlehen weiterentwickelt. Gerade der Zuschuss ist sehr hilfreich, um die Vorhaben in der EOF für die Bauherren wirtschaftlich gestalten zu können. Nachdem eine städtische Kofinanzierung sowohl beim Zuschuss als auch beim objektabhängigen Darlehen möglich ist, schafft dies Spielraum dafür, durch die Kofinanzierung die Zahl der Förderfälle gegenüber einer ausschließlichen Förderung mit staatlichen Mitteln deutlich erhöhen zu können. Damit entfällt einer der wesentlichen Gründe, die seinerzeit zur Einführung der kommunalen Wohnungsbauförderprogramme geführt hatten. Der Grund, warum sich die städtische Kofinanzierung auf das objektabhängige Darlehen und den Zuschuss beschränkt und nicht auch das belegungsabhängige Darlehen mit einschließt, liegt in der Komplexität dieses Teils der EOF-Förderung. Der Bauherr bekommt das Darlehen, die Erträge des belegungsabhängigen Darlehens sind aber zweckgebunden für die Mieterzuschüsse vorgesehen, die im Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Soziale Wohnraumversorgung ausbezahlt werden. Die Auszahlung geschieht dabei aber nicht vorhabensbezogen, sondern über einen Finanzpool aus allen EOF-Vorhaben in ganz Bayern („Bayern-Pool“), aus dem dann die Zuweisungen erfolgen. Nachdem bei der aktuellen Verzinsung des belegungsabhängigen Darlehens (1,75 % über die gesamte Laufzeit; lange Zeit betrug der Zins 5,75 %) die Erträge aus den belegungsabhängigen Darlehen für die Mieterzuschüsse nicht ausreichen, muss der Freistaat noch erhebliche staatliche Mittel für den Bayern-Pool bereit stellen.

Als weitere positive Entwicklung in der EOF sei abschließend noch erwähnt, dass mit der Anhebung der staatlichen Einkommensgrenzen um 20 % zum 01.05.2018 nun viele Haushalte deutlich länger Mieterzuschüsse erhalten bzw. wieder berechtigt sind, einen solchen Zuschuss zu beantragen.

Alle diese positiven Entwicklungen des staatlichen Förderprogramms EOF ermöglichen es nunmehr, die zunehmend komplexer gewordene kommunale Förderlandschaft zu vereinfachen.

### **3. Vorschlag: einheitliche Förderung für Haushalte mit unterem Einkommen (Einkommensstufen I mit III) auf der Basis der staatlichen EOF mit städtischer Kofinanzierung**

Aufgrund der

- seit dem Beschluss zur Einführung des Münchner Wohnungsbaus im Jahr 2016 in dieser Form nicht erwarteten positiven Entwicklungen bei der staatlichen EOF (Verbesserungen bei der Ausgestaltung der Förderrichtlinien; Steigerung der Finanzausstattung),
- Möglichkeit, auch im Rahmen der EOF zielgruppenspezifisch zu fördern,
- anzustrebenden Gleichbehandlung aller Mieterhaushalte mit gleichem Einkommen bei der Eingangsmiete, den Mietanpassungen und den Einkommensprüfungen,
- sowohl im Sinne der Bauherren wie auch der Landeshauptstadt München anzustrebenden Vereinfachungen bei den Verfahren und Fördermodelle

ist es aus heutiger Sicht sinnvoll und vertretbar, die staatliche EOF mit städtischer Kofinanzierung (die Kofinanzierung sollte für einige Sonderfälle, wie noch näher ausgeführt wird, modifiziert werden) als einheitliches Fördermodell für Haushalte mit unterem Einkommen (Einkommensstufe I bis max. III) in der Landeshauptstadt München anzuwenden.

Damit kann – im Sinne der angestrebten Programmvereinfachungen - die Zahl der Förderprogramme reduziert werden, da ein kommunales Programm „Münchner Wohnungsbau“ nicht mehr erforderlich ist. Zudem können dadurch die Unterschiede und Ungleichbehandlungen behoben werden, die durch die Einführung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms – KomPro als Reaktion auf den Systemwechsel zu EOF in der staatlichen Förderung ausgelöst wurden. Mit der Rückkehr zu einer einheitlichen Förderung für Haushalte in denselben Einkommensstufen, wie sie vor EOF und KomPro herrschte, wird auch dem Wunsch der Wohnungsbauträger entsprochen, die Verfahren (Förderung, Erst- und Wiedervermietungen) einheitlicher als bisher zu gestalten, um den Aufwand zu verringern .

Im einzelnen ist hier Folgendes auszuführen:

Die Fördersystematik des KomPro, den die Landeshauptstadt München aus dem früheren staatlichen 1. Förderweg übernommen hatte, beruhte darauf,

- eine Erstvermietungsmiete (beim KomPro waren dies ca. 6 – 7 €/qm Wfl. monatlich netto kalt) festzulegen und
- die Förderung in der Höhe zu gewähren, die erforderlich ist, um diese Miethöhe unter Ansatz eines angemessenen Eigenkapitaleinsatzes (einschließlich einer angemessenen Verzinsung) zu erreichen (sogenannte „Fehlbetragsfinanzierung“);
- den Mieterhaushalten nicht direkt zu fördern (kein Mieterzuschuss).

Eine Einkommensüberprüfung während des Mietverhältnisses war nicht mehr vorgesehen und damit, im Gegensatz zum früheren 1. Förderweg, auch keine Fehlbelegungsabgabe, wenn eine Einkommensobergrenze überschritten wurde. Der Haushalt durfte ohne Rücksicht auf seine Einkommensentwicklung in der geförderten Wohnung verbleiben.

Grundgedanke der EOF ist dagegen,

- die Erstvermietungsmiete an der „örtlichen durchschnittlichen Miete“ zu orientieren,

- die Errichtung des Vorhabens nur noch mit Pauschalen (Zuschuss, objektabhängiges und belegungsabhängiges Darlehen) zu fördern (sogenannte „Festbetragsfinanzierung“ in Form der „Objektförderung“);
- auch den wohnberechtigten Mieterhaushalten eine vom jeweiligen Einkommen abhängige Förderung zu gewähren („Subjektförderung“), damit die Eingangsmiete bezahlbar bleibt und künftige Mietsteigerungen, die allerdings voll zu Lasten des Mieterhaushaltes gehen, abgemildert werden. Sie erhalten den Differenzbetrag (=Mieterzuschuss) zwischen der Erstvermietungsmiete und der für den Mieterhaushalt je nach Einkommen zumutbaren Miete (sogenannte „tragbare Miete“);
- die Einkommensentwicklung während der Mietdauer regelmäßig (alle 36 Monate) zu überprüfen und den Mietzuschuss entsprechend anzupassen.

Auch bei der EOF darf ein Mieterhaushalt in seiner Wohnung bleiben, wenn er die Einkommensobergrenze nicht mehr einhält und damit die Voraussetzungen für einen Bezug nicht mehr erfüllt. Das Wohnen wird aber deutlich teurer, da der Mieterzuschuss entfällt. In der folgenden Übersicht 2 ist ein Vergleich zwischen den Unterschieden in der Miete bei einem Vorhaben in der EOF und im KomPro bei gleicher Größe der Wohnung (70 qm Wohnfläche) und bei gleichem Einkommen des Mieterhaushaltes dargestellt. Basis für die Eingangsmiete im KomPro ist eine Miethöhe von 7 €/qm Wfl. monatlich netto kalt und in der EOF von 9,60 €/qm Wfl. netto kalt. Die Miethöhe in der EOF wurde für das Jahr 2019 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung als staatliche Bewilligungsstelle festgesetzt (in gleicher Höhe wie 2018).

Die tragbare Miete liegt derzeit nach den geltenden staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen bayernweit einheitlich zwischen mindestens 3,50 und max. 6 €/qm Wfl. monatlich netto kalt für Haushalte in der Einkommensstufe I. In München wurde sie für das Jahr 2019 von der Bewilligungsstelle (unverändert gegenüber 2018) mit 5,85 €/qm Wfl. monatlich netto kalt festgelegt. Für Haushalte der Einkommensstufen II und III erhöht sich die tragbare Miete laut Gesetz um 1 bzw. 2 Euro. Für Haushalte über der Einkommensstufe III entfällt der Mieterzuschuss.

### Übersicht 2: Beispiel Vergleich Miete EOF und bisheriges KomPro

Fördermodell	Einkommensstufe I	Einkommensstufe II	Einkommensstufe III	> Einkommensstufe III
Eingangsmiete EOF	672,00 €	672,00 €	672,00 €	entfällt
abzüglich Mieterzuschuss	262,50 €	192,50 €	122,50 €	0 €
=Tragbare Miete EOF (tatsächliche Mietbelastung)	409,50 €	479,50 €	549,50 €	672,00 €
KomPro	490,00 €	490,00 €	490,00 €	490,00 €

**Ziel: gleiche Miete bei gleichem Einkommen – unabhängig vom Fördermodell**

Bei einer Eingangsmiete von 9,60 €/qm Wfl. monatlich netto kalt erhält ein Haushalt der Einkommensstufe I in der EOF also einen Mieterzuschuss von 3,75 €/qm Wfl. monatlich. D.h. von der für eine Wohnung mit 70 qm Wfl. vereinbarten Eingangsmiete von 672 € trägt der Haushalt eine Miete von 409,50 € selbst, die restlichen 262,50 € erhält er als Mieterzuschuss. Zum Vergleich: der Mieterhaushalt einer KomPro-Wohnung mit einer Miete von 7 €/qm Wfl. monatlich müsste bei identischem Haushaltseinkommen für eine gleich große Wohnung 490 € bezahlen.

Erhöht sich sein Einkommen von der Einkommensstufe I auf die Einkommensstufe II muss der Haushalt von der Miete von 672 € 479,50 € selbst tragen, der Mieterzuschuss beträgt dann noch 192,50 €.

Übersteigt das Haushaltseinkommen die Einkommensstufe III, entfällt der Mieterzuschuss ganz.

Bei den Haushalten in den Vorhaben des KomPro wirken sich bisher Erhöhungen im Einkommen dagegen nicht auf die Höhe der Miete aus.

Hier besteht also im Sinne der angestrebten Programmvereinfachung Handlungsbedarf.

**Ziel: einkommensabhängige Förderung mit Einkommensprüfung**

Mit einer einheitlichen (Basis-)Förderung nur nach der EOF und nicht mehr nach KomPro (oder Münchner Wohnungsbau) könnte im Sinne einer Gleichbehandlung erreicht werden, dass die Miethöhe nur noch vom Einkommen abhängt und nicht mehr davon, in welchem Fördermodell eine Wohnung errichtet wird.

Damit wären künftig auch alle Mieterhaushalte der unteren Einkommensstufen einheitlich zu der in der EOF vorgesehenen regelmäßigen Überprüfung (alle 36 Monate) der Einhaltung der Einkommensgrenzen verpflichtet, um den Mieterzuschuss (nach der für sie dann jeweils geltenden Einkommensstufe) zu erhalten bzw. um die Anspruchsberechtigung nachzuweisen. Dies gab es im KomPro nicht.

Es ist aber auch darauf hinzuweisen, dass bei einer ausschließlichen Förderung in der EOF (mit städtischer Kofinanzierung) künftig zahlenmäßig mehr Haushalte einen Mieterzuschuss erhalten. Allein während der Geltungsdauer von „Wohnen in München VI“ könnten sich bei vollständiger Erfüllung der Zielzahl bis zu 1.292 Fälle ergeben (siehe Vortrag, Ziffer 6), für die beim Sozialreferat kein zusätzliches Personal zur Verfügung steht. Ausgehend von der Tatsache, dass bei allen EOF-Wohnungen alle drei Jahre eine neue Einkommensberechnung und Verbescheidung hinsichtlich der Höhe des Mieterzuschusses erforderlich ist und bei Einkommensänderungen innerhalb der jeweiligen Bewilligungszeiträume zusätzliche Änderungsbescheide anfallen, wird die vorgeschlagene Vereinfachung der Programmlandschaft und der Finanzierung zu einem erhöhten Aufwand und zu einer zusätzlichen Personalressource beim Sozialreferat führen.

**Ziel: keine Unterschiede bei den Mietanpassungen**

Nicht nur bei den Eingangsmieten, sondern auch bei den Mietanpassungen ist eine einheitliche Behandlung der Mieterhaushalte ein wichtiges Ziel im Sinne einer Programmvereinfachung.

### Übersicht 3: Mietentwicklungen bei EOF und KomPro

Fördermodell	Einkommens- stufe I	Einkommens- stufe II	Einkommens- stufe III	> Einkommens- stufe III
Eingangsmiete EOF	672,00 €	672,00 €	672,00 €	entfällt
abzüglich Mietzuschuss	262,50 €	192,50 €	122,50 €	0 €
=Tragbare Miete <b>EOF</b> (tatsächliche Mietbelastung)	<b>409,50 €</b>	<b>479,50 €</b>	<b>549,50 €</b>	<b>672,00 €</b>
Mietbelastung bei Mieterhöhung 2 %	422,94 €	492,94 €	562,94 €	685,44 €
Mietbelastung bei Mieterhöhung 2 %	436,65 €	506,65 €	576,65 €	699,15 €
Mietbelastung bei Mieterhöhung 2 %	450,63 €	520,63 €	590,63 €	713,13 €
<b>KomPro</b>	<b>490,00 €</b>	<b>490,00 €</b>	<b>490,00 €</b>	<b>490,00 €</b>
Mietbelastung bei Mieterhöhung 2 %	499,80 €	499,80 €	499,80 €	499,80 €
Mietbelastung bei Mieterhöhung 2 %	509,80 €	509,80 €	509,80 €	509,80 €
Mietbelastung bei Mieterhöhung 2 %	519,99 €	519,99 €	519,99 €	519,99 €

Wie die Übersicht 3 zeigt, gleichen sich die Mietbelastungen nach 3 Mieterhöhungen, dies sind aufgrund der zunächst geltenden 5-jährigen Mieterhöhungsverbots selbst bei schnellstmöglicher Mieterhöhung gut 9 Jahre, in einigen Fällen (z.B. bei Haushalten der Einkommensstufe II) an, bei anderen Fällen sind sie aber immer noch beträchtlich (z.B. Einkommensstufen I und III). Dabei sind, je nach Einkommensstufe die Mieter im KomPro oder auch in der EOF im Vorteil (bei der EOF wirkt sich dabei auch aus, dass für die prozentuale Mietanpassung nicht die tragbare Miete sondern die Eingangsmiete zu Grunde gelegt wird).

Auch das spricht für ein einheitliches Fördersystem.

#### **Ziel: einheitliche Grundförderung (Basis: EOF) für den Bauherrn**

Wie die Gespräche mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München eG (GIMA) zur Neugestaltung des Münchner Wohnungsbaus zeigten, ist auch aus der Sicht sozial orientierter Wohnungsunternehmen eine höhere Erstvermietungsmiete (die für den Mieterhaushalt durch die Mieterzuschüsse ausgeglichen wird) verbunden mit einer pauschalen Förderung wie in der EOF aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoller als eine niedrigere Miete und eine erhöhte Förderung wie im KomPro. Höhere Mieteinnahmen ermöglichen es den Wohnungsunternehmen nämlich, in der Summe aus Fördermitteln, Eigenkapitaleinsatz und Drittmitteln (z.B. Bankdarlehen) ihr Vorhaben wirtschaftlicher umzusetzen und dauerhaft zu betreiben. Insbesondere

schaffen höhere Mieterträge mehr Spielraum für die Aufnahme und Bedienung von Drittmitteln für die Finanzierung des Vorhabens.

Die Eingangsmiete im bisherigen KomPro belastet, wie bereits ausgeführt, die Mieterhaushalte (zumindest in den Anfangsjahren) mehr als die tragbare Miete in der EOF, bringt den Bauherren aber durch die insgesamt geringere Miete weniger Erträge und erschwert damit die Aufnahme und die Rückzahlung von Drittmitteln. Dies musste die Landeshauptstadt München bisher über die erhöhte Förderung ausgleichen. Ein rein städtisches Fördermodell (als solches war der Münchner Wohnungsbau gedacht) müsste, um diese Nachteile ausgleichen zu können, einen Systemwechsel in Richtung Subjektförderung für die Mieterhaushalte einerseits und zumindest eine anteilige Zuschussförderung für die Bauherren andererseits enthalten. Eben diese Komponenten sind in der EOF aber schon vorhanden, so dass auch dies für ein einheitliches Fördersystem auf der Basis EOF (mit städtischer Kofinanzierung) spricht. Gerade aus der Sicht der Bauherren bietet die EOF durch den Zuschuss eine Komponente in der Wirtschaftlichkeit, die in Zeiten anhaltend niedriger Zinsen nicht durch höhere Darlehen auszugleichen ist.

Im Rahmen des Wohnungspaktes Bayern haben sich die der Landeshauptstadt München zugewiesenen staatlichen Fördermittel (Bund und Land) deutlich erhöht (2012 – 2016: durchschnittlich 61 Mio. € p.a.; 2017: 74 Mio. €; 2018: 120 Mio. €). Auch für die kommenden Jahre ist nach Ankündigung aus der Landespolitik mit einer Förderung auf hohem Niveau zu rechnen. Damit ist für ein einheitliches Fördersystem auf der Basis der EOF, bei dem auch die Landeshauptstadt München in der Kofinanzierung flexibel (Zuschuss, objektabhängiges Darlehen) mit fördert und damit ihren Beitrag zu hohen Förderzahlen leistet, auch aus der Sicht einer kontinuierlichen und verlässlichen Bindung der staatlichen Fördermittel, sinnvoll. Die Verwendung staatlicher Fördermittel war beim KomPro nicht möglich, so dass hier eine Konkurrenzsituation EOF oder KomPro bestand.

**Vorteil: EOF ermöglicht auch Förderung von Zielgruppen (ggf. mit städtischer Förderung bei den unabweisbaren Mehrkosten)**

Neben den wohnungslosen und den von der Wohnungslosigkeit bedrohten Haushalten gibt es weitere Zielgruppen, die aufgrund ihres geringen Einkommens besondere Probleme bei der Wohnraumversorgung haben. Dazu zählen junge Erwachsene, die aus der Jugendhilfe kommen, behinderte Menschen, bestimmte Gruppen älterer Menschen, Flüchtlinge mit Aufenthaltsstatus aber auch Auszubildenden und Studierende oder Beschäftigte in Pflegeberufen. Die Zielgruppenorientierung aber auch die verstärkte Mischung von unterschiedlichen Zielgruppen in einem Vorhaben sind zukunftsweisende, inklusions- und integrationsfördernde Wohnformen, die im KomPro mit begonnen und inzwischen in vielfältigen Kombinationen (z.B. am Innsbrucker Ring/Grafinger Straße mit einer Mischung von KomPro-B-Wohnungen und Wohnungen für Auszubildende) umgesetzt wird. Diese Vorhaben mit verstärkt gemischten Bewohnerschaften erfordern auch eine Mischung von Wohnungen und Gemeinschaftsräumen.

Die Zielgruppenorientierung ist im Rahmen der staatlichen EOF möglich, da die staatliche Wohnraumförderung sogenannte „besondere Wohnformen“ (Art. 19 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz-BayWoFG) vorsieht und zur Erreichung des Förderzwecks erforderliche Ausnahmen von den Förderbestimmungen der EOF zulässt. Zusätzliche Kosten für bauliche oder aus dem Konzept herrührende Maßnahmen können im Rahmen der Förderung von sogenannten unabweisbaren Mehrkosten (max. 950 €/qm Wohnfläche) auch in der EOF mit städtischen Mitteln gefördert werden.

### **Vorteil: Vereinfachung in den Genehmigungsverfahren**

Wie die Erfahrungen aus einer Vielzahl von Projekten im KomPro in der Vergangenheit gezeigt haben, sind auch die fördertechnischen Anforderungen hinsichtlich der Wohnungsgrößen und der Zahl der Wohnungstypen (= sogenannter „Wohnungsaufteilungsschlüssel“ nach der Zahl der 1-, 2-, 3- usw. Zimmerwohnungen in einem Vorhaben) weitgehend mit der EOF vergleichbar oder können angeglichen werden.

Hinsichtlich des Themas der notwendigen Stellplätze bei Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus konnte aufgrund der Unterscheidung nach den Zielgruppen im KomPro eine Differenzierung zwischen EOF und KomPro begründet werden. So sieht die entsprechende Verwaltungsvorschrift aus dem Jahr 2016 in der EOF einen reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit (WE) vor, im KomPro A, der in der Belegung der EOF entspricht, ebenfalls 0,6, dagegen im KomPro B 0,5 und im KomPro C 0,3. Mit dem Wechsel der Förderung in die EOF (mit städtischer Kofinanzierung) gilt grundsätzlich einheitlich der Stellplatzschlüssel der EOF. Weitere Reduzierungen sind im Rahmen der geltenden Regelungen insbesondere in Kombination mit Mobilitätskonzepten aber möglich.

### **4. Modifizierung der städtischen Kofinanzierung in der staatlichen EOF**

Mit der Flexibilität im Hinblick auf Zielgruppen, der Programmanpassungen der letzten Jahre und der gestärkten Mittelausstattung kommt die EOF vielen Anforderungen der Landeshauptstadt München entgegen. Aufgrund der landesweiten Ausrichtung der EOF einerseits und der besonderen Bedingungen, Erschwernissen und auch notwendigen spezifischen Zielsetzungen in München andererseits können mit einer Förderung allein aus der EOF nicht alle Projekte wirtschaftlich erstellt werden. Dies galt in gleicher Weise auch für einen Teil der Fälle im KomPro, der nur bei einer zusätzlichen Förderung von lage-, planungs-, nutzungs- oder projektbedingten Mehrkosten realisierbar war.

Deshalb wurden auch die Programme EOF, KomPro bzw. ein künftiger München Wohnungsbau und in der Folge auch das München Modell-Miete und-Genossenschaften bei der städtischen Förderung der sogenannten „unabweisbaren Mehrkosten“ einbezogen.

#### **Erläuterung: Unabweisbare Mehrkosten**

Im Beschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 i.V.m. den Konkretisierungen im Rahmen des Beschlusses vom 25.07.2018 hat die Landeshauptstadt München mit einer entsprechenden Förderung, die auch die EOF und den Münchner Wohnungsbau mit einschließt (daneben auch die Mietprogramme des München Modells) mit einer speziellen zusätzlichen städtischen Förderkomponente bereits darauf reagiert. Die wesentlichen Inhalte der Mehrkostenförderung sind: Die Förderung beträgt max. 950 €/qm Wohnfläche und wird in der Regel als Zuschuss gewährt. Soweit es die Wirtschaftlichkeit erlaubt, also trotz der Aufwendungen für Zins und Tilgung noch eine angemessene Rendite der eingesetzten Eigenmittel gegeben ist, wird die Förderung auch weiterhin als Darlehen ausgereicht (Konditionen: Zins: 0 % - 0,5 %, 1% Tilgung, 40 Jahre Laufzeit).

Die Förderung ist dazu gedacht, die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben auch

- bei lage- und planungsbedingten Mehrkosten (z.B. Dachgärten als Teil einer teilräumlichen Nachverdichtungsstrategie, Lärmschutzmaßnahmen, kleine Grundstücke im verdichteten innerstädtischen Bereich) oder
- nutzungs- und projektbedingten Mehrkosten (z.B. Erstellung von Gemeinschaftsräumen

oder Räumen für die sozial- und ökologisch orientierte Hausverwaltung, Realisierung vieler kleiner Wohnungen für bestimmte Zielgruppen) sicher zu stellen.

Sie bezieht sich nur auf investive Maßnahmen und soll die Basisförderung in den Programmen des geförderten Mietwohnungsbaus in der benötigten Höhe ergänzen.

Es gibt keine Pauschalförderung, sondern die Mehrkosten müssen im Sinne des Förderzwecks definiert und von der Höhe der Kosten zugeordnet werden. Die Förderung wird anteilig mit den üblichen (in der Regel) vier Bauraten ausbezahlt. Nach Abschluss der Maßnahme wird die tatsächliche Höhe der Mehrkosten im Rahmen der Schlussbestätigung ermittelt. Ggf. zuviel ausgereichte Mittel sind zurück zu erstatten.

Die Mehrkostenförderung ist zudem subsidiär. D.h., sie wird erst vergeben, wenn nicht nur die Basisförderung im Programm voll ausgeschöpft ist, sondern auch alle staatlichen (z.B. Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW) und städtischen Mittel (z.B. Lärmschutzprogramm „Wohnen am Ring“ oder Förderprogramm Energieeinsparung-FES), die für denselben Förderzweck zur Verfügung stehen, in Anspruch genommen werden.

Die nach den vorstehenden Grundsätzen ermittelten Mehrkosten werden in die vor der Bewilligung der Fördermittel zu erstellende Wirtschaftlichkeitsberechnung des Vorhabens eingestellt. Nachdem es sich um eine beträchtliche zusätzliche Förderung handelt, die in der Regel als Zuschuss gewährt wird, gelten hierfür einheitliche Grundsätze, um zu vermeiden, dass sich beispielsweise durch eine Erhöhung der Tilgung von Bankdarlehen die Wirtschaftlichkeit „auf dem Papier“ verschlechtert, während dies tatsächlich nicht der Fall ist, nachdem die Bankdarlehen schneller getilgt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung setzt deshalb bei der Bewilligung von Mehrkosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung i.d.R. eine Eigenleistung (Eigenkapital) von 25 % der Gesamtkosten, eine maximale Tilgung von 2 v.H. für die Darlehen und eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals in einem Rahmen von 2 bis max. 3 % an. Ggf. führt dies dazu, dass die Mehrkostenförderung als Darlehen oder in einer geringeren als der festgestellte Höhe gewährt wird.

Üblicher Weise ist diese Mehrkostenförderung ausreichend, da in der Regel die Faktoren, die solche Mehrkosten auslösen, nicht gehäuft auftreten, sondern beispielsweise bei einem Vorhaben für Wohnen für Auszubildende viele kleine Wohneinheiten errichtet werden, die bezogen auf die Wohnfläche teurer in der Herstellung sind, als größere Wohnungen, ggf. auch noch ein eigener Gemeinschaftsraum. Ein anderer Fall sind z.B. Wohngemeinschaften für Demenzkranke, deren Förderung in der EOF als „Besondere Wohnform“ möglich ist. Auch hier bedarf es einer Mehrkostenförderung von zusätzlichen Räumen und Flächen zu Betreuungszwecken. Als letztes Beispiel seien kleinere Vorhaben (im früheren KomPro-B) genannt, die auf Einzelgrundstücken in z.T. bereits dicht bebauten Vierteln errichtet werden, was die Bebauung verteuert (z.B. bauliche Sicherung von Nachbargebäuden in der Bauzeit, hohe Kosten von Stellplätzen in kleinen Tiefgaragen).

Wie sich bei einigen Vorhaben im KomPro gezeigt hat, gibt es aber auch Fälle, die trotz EOF-Basisförderung und Förderung unabweisbarer Mehrkosten aus nachvollziehbaren Gründen immer noch nicht wirtschaftlich sind, ohne aber Kosten aufzuweisen, die in einem Maße über den üblichen Baukosten liegen, die die Sinnhaftigkeit einer Förderung generell in Frage stellen.

Dies sind die Fälle, bei denen mehrere Tatbestände zusammentreffen, die eine Förderung von unabweisbaren Mehrkosten begründen. Ein Beispiel hierfür ist das Vorhaben der GEWOFAG am Innsbrucker Ring/Grafinger Straße. Hier traten unabweisbare Mehrkosten in geradezu gehäufte Form auf:

- die Lage an stark befahrenen Straßen erfordert einen besonderen Lärmschutz
- Mischung verschiedener Nutzungen (Gewerbe, Kita und unterschiedliche Wohnformen)
- Vorhaben im KomPro-B (zusätzlicher Raumbedarf)
- ein Pilotprojekt „Wohnen für Auszubildende“ ist integriert (viele kleine Apartments, Gemeinschaftsflächen).

Ohne die erheblichen zusätzlichen Mittel aus der Städtebauförderung wäre es trotz Mehrkostenförderung nicht möglich gewesen, die Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen.

In solchen Fällen sind die Mehrkosten bei der Antragstellung für die Förderung absehbar und auch hinreichend zu beziffern.

Daneben gibt es Fälle, bei denen sich erst in der Bauphase selbst herausstellt, dass sich nicht vorhersehbare Kostensteigerungen ergeben, die nach ihrer Art als unabweisbare Mehrkosten anzuerkennen sind (z.B. nachträglich erforderliche bauliche Absicherungen von Nachbaranwesen) oder nicht vorhersehbare Kostensteigerungen bei bereits anerkannten Mehrkosten. Solche unvorhersehbare Kostensteigerungen hatten bei KomPro-Vorhaben jeweils die Befassung des Stadtrates im Rahmen von Nachfinanzierungsbeschlüssen erforderlich gemacht. Um dies künftig zu vermeiden, sollte der Lösungsweg für eine Förderung auch diese Fälle mit einschließen.

Als Ergebnis der Gesprächsrunden mit den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie der GIMA als Vertretung der privaten Bauträgerschaft wird dem Stadtrat empfohlen, für diese Fälle

- keine zusätzliche Förderung einzuführen, sondern die Wirtschaftlichkeit durch eine
- Modifizierung der städtischen Kofinanzierung in der staatlichen EOF zu erreichen,
- ohne dass sich die gesamte Fördersumme ändert.

### **Empfehlung: Steuerung der Wirtschaftlichkeit über den städtischen Anteil am objektabhängigen Darlehen**

Dies ist, wie die folgenden Übersichten 4 und 5 zeigen, dadurch möglich, dass der städtische Anteil am objektabhängigen Darlehen (ggf. unter deutlicher Erhöhung) entweder als zinsloses Darlehen oder als Zuschuss oder als Mischung aus Darlehen (mit/ohne Zins) und Zuschuss ausgereicht wird. Dies folgt dem bereits vom Freistaat Bayern beschrittenen Weg, der bei der EOF-Förderung auch von der reinen Darlehensförderung auf eine Mischung aus Zuschuss und Darlehen umgestellt hat. Der Bauherr wird durch den Wegfall von Zins und ggf. sogar Zins und Tilgung entlastet, das Fördervolumen bleibt gleich. Allerdings wird der Fördergeber durch den Verzicht auf Zins und Tilgung mehr belastet.

In den Fällen, bei denen die unabweisbaren Mehrkosten erst in der Bauphase eintreten, also nach der staatlichen und städtischen Förderung, kann es nur noch eine Umwidmung (z.B. Zuschuss statt Darlehen) bei den städtischen Mitteln geben, keine Anpassung in der Höhe. Die staatlichen Förderbescheide bleiben unverändert.

### Übersicht 4 Normalfall EOF (mit städtischer Kofinanzierung) und Förderung unabweisbarer Mehrkosten

Förderung EOF mit städtischer Kofinanzierung	Summe gesamt je qm Wfl.	davon Staat	davon Landeshauptstadt München (LHM)
<b>Zuschuss</b>	max. 300,00 €	max. 300 € (alternativ auch ganz oder anteilig aus Mitteln LHM möglich)	(max. 300 €, falls LHM anstelle des Staates den Zuschuss fördert)
<b>Belegungsabhängiges Darlehen</b> max. mögliche Förderung (gerundet) bei Einkommensstufe I Zins: 1,75 %, Tilgung: 1 v.H. ab 11. Jahr	max. 820 €/qm Wfl.	max. 820 €/qm Wfl.	./.
Objektabhängiges Darlehen Zins: 0,5 %, Tilgung: 1 v.H.	max. 1.050 €/qm Wfl.	max. 525 €/qm Wfl.	max. 525 €/qm Wfl.
Förderung unabweisbarer Mehrkosten	max. 950 €/qm Wfl.	./.	max. 950 €/qm Wfl.
Summe (max.)	<b>max. 3.120 €/qm Wfl.</b>	max. 1.645 €/qm Wfl. (bei 300 € Zuschuss)	max. 1.475 €/qm Wfl. (Objektdarlehen + Mehrkosten)

### Übersicht 5 EOF mit modifizierter städtischer Kofinanzierung und Förderung unabweisbarer Mehrkosten

Förderung EOF mit modifizierter städt. Kofinanzierung	Summe gesamt je qm Wfl.	davon Staat	davon Landeshauptstadt München (LHM)
<b>Zuschuss</b>	max. 300,00 €	max. 300 € (alternativ auch ganz oder anteilig aus Mitteln LHM möglich)	(max. 300 €, falls LHM anstelle des Staates den Zuschuss fördert)
<b>Belegungsabhängiges Darlehen</b> max. mögliche Förderung (gerundet) bei Einkommensstufe I Zins: 1,75 %, Tilgung: 1 v.H. ab 11. Jahr	max. 820 €/qm Wfl.	max. 820 €/qm Wfl.	./.
Objektabhängiges	max. 1.050 €/qm Wfl.	525 €/qm Wfl. oder	<b>525 €/qm Wfl. oder</b>

Darlehen Zins: 0,5 %, Tilgung: 1 v.H.		weniger	<b>mehr</b> <b>a) als Darlehen</b> (zinslos, 1 % Tilgung) <b>b) als Zuschuss</b> <b>c) als Mischung</b> <b>Darlehen</b> (mit/ohne Zins, 1 % Tilgung) und <b>Zuschuss</b>
Förderung unabweisbarer Mehrkosten	max. 950 €/qm Wfl.	./.	max. 950 €/qm Wfl.
Summe (max.)	<b>max. 3.120 €/qm Wfl.</b> - unveränderte Gesamtförderhöhe -	1.120 bis 1.645 €/qm Wfl. (bei 300 € Zuschuss)	<b>1.475 bis max. 2.000 €/qm Wfl.</b> davon 525 – 1.050 € Objektdarlehen und/oder -zuschuss + max. 950 € Mehrkosten (Zuschuss oder Darlehen)

### **Kostenvergleich KomPro – EOF mit modifizierter städtischer Kofinanzierung**

Um einen Vergleich zur Förderung von EOF und KomPro zu haben, sei erwähnt, dass in den Jahren 2017/2018 (Übergangsregelung) insgesamt 108 Wohnungen mit einem Fördervolumen von 17 Mio. € (ohne Berücksichtigung der Förderung unabweisbarer Mehrkosten) mit städtischen Mitteln (Darlehen) gefördert wurden. Das entspricht einer Fördersumme von ca. 157.000 €/WE (wobei die Größe der Wohnungen aufgrund des Aufwandes nicht erhoben wurde). Eine Förderung in der EOF mit modifizierter städtischer Kofinanzierung würde bei einer üblichen Größe von gerundet 70 qm Wohnfläche (auch hier wieder ohne Berücksichtigung unabweisbarer Mehrkosten) dagegen maximal mit 73.500 €/WE (ggf. aber als Zuschuss) zu Buche schlagen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird als städtische und zugleich als staatliche Bewilligungsstelle darauf achten, dass bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit die schon für die Förderung mit unabweisbaren Mehrkosten vom Stadtrat festgelegten Grundsätze hinsichtlich der Höhe und der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals sowie für die Tilgung von Darlehen auch bei der modifizierten städtischen Kofinanzierung beachtet werden. Dies gilt sowohl bei der ersten Bewilligung der Fördermittel als auch bei einer späteren Förderung bei unvorhersehbaren Mehrkosten in der Bauphase.

Sollte in einem Einzelfall auch eine Förderung unter Anwendung der modifizierten städtischen Kofinanzierung nicht für die Wirtschaftlichkeit ausreichend sein, ist unverändert eine gesonderte Befassung des Stadtrates erforderlich. Dieser entscheidet dann über die Realisierung des Vorhabens. Sollte das Vorhaben schon begonnen sein, sind die Kosten, die die nachträgliche Förderung unvorhersehbarer Mehrkosten übersteigen, vom Bauherrn zu tragen.

### Übersicht 6: Programme Mietwohnungsbau – Vorschlag für Vereinfachung

<b>Wohnen in München V 2012 - 2016</b>	<b>Wohnen in München VI 2017 – 2021</b>  <b>ab 2019</b>	<b>a) Einkommensstufen und Anteil der Haushalte in %, die vom Fördermodell erreicht werden (gerundet)/ b) Eingangsmiete /qm Wfl.</b> (Stand Mikrozensus 2016)
EOF mit städtischer Kofinanzierung	EOF a) mit städtischer Kofinanzierung <b>b) mit modifizierter städtischer Kofinanzierung</b>	Einkommensstufe I: 25 % Einkommensstufe II: 35 % Einkommensstufe III: 45 %*  Eingangsmiete: 9,60 € (abzüglich Mietzuschuss von max. 3,75 €)
München Modell – Miete und - Genossenschaften	München Modell – Miete und - Genossenschaften	Einkommensobergrenze München Modell ESt. I mit III: siehe EOF ESt. IV: 60 %  Eingangsmiete 2019: 11,00 € (Rahmen: 10,50 – 11,50 €)
Konzeptioneller Mietwohnungsbau – KMB (seit 2013)	Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB	Keine Einkommensgrenze  Eingangsmiete: nach gesondertem Beschluss Rahmen: 12,00 – 14,50 €)

\* in der Regel erfolgt die Belegung mit Einkommensstufen I und II und nur ausnahmsweise in Einkommensstufe III (z.B. in Sanierungsgebieten), da für die Haushalte der Einkommensstufe III auch das München Modell zur Verfügung steht

Damit kann das Ziel erreicht werden, dass es im Sinne einer Programmvereinfachung nur noch jeweils ein (Förder-)Modell für Haushalte mit

- unteren Einkommen (EOF mit – modifizierter - städtischer Kofinanzierung)
- mittleren Einkommen (München Modell-Miete und -Genossenschaften)
- Einkommen (etwas) oberhalb der staatlichen und kommunalen Wohnraumförderung (Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB)

gibt.

#### 5. Förderung für dauerhafte Bindung für Private und Bindungsdauer

Im Beschluss zu „Wohnen in München VI“ wurde für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die zusätzliche Fördermöglichkeit für eine dauerhafte, freiwillige Bindung im KomPro auf 70 Jahre (statt 40 Jahre) in Höhe von 500 €/qm Wohnfläche abgeschafft.

Grund war hier die geänderte Praxis für die Übertragung der städtischen Grundstücke (kein Kauf mehr). Für private Wohnungsbauunternehmen wurde diese Zusatzförderung aber beibehalten.

Zudem wurde, wie zu Beginn des Vortrages ausgeführt, im Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2018 zur „Kommunalen Mietpreisbremse München“ die Verwaltung beauftragt, dem Stadtrat bei der Einführung des Münchner Wohnungsbaus eine 60-jährige Bindung vorzuschlagen.

Mit dem Verzicht auf ein eigenes kommunales Förderprogramm „Münchner Wohnungsbau“ zu Gunsten einer einheitlichen Förderung der Haushalte der unteren Einkommensgruppen in der staatlichen EOF-Förderung (mit -modifizierter - städtischer Kofinanzierung) ist die Landeshauptstadt München hinsichtlich der, allerdings auf 40 Jahre möglichen Bindungsdauer, an das staatliche Fördersystem gebunden. Mit dem Systemwechsel muss auch die – ohnehin sehr wenig nachgefragte – Förderung der dauerhaften Bindung bei den Privaten entfallen.

Im Falle einer – über die Vergabe der Grundstücke privatrechtlich möglichen - längeren Bindung, würden nicht nur wieder unterschiedliche Behandlungen für dieselben Einkommensgruppen geschaffen, sondern die Stadt müsste nach Ablauf der staatlichen Bindungen für die restliche Bindungsdauer alle staatlichen Förderungen (einschließlich der Mieterzuschüsse) mit eigenen Mittel bestreiten, was ein nicht kalkulierbares finanzielles Risiko darstellt. Zudem besteht derzeit aufgrund des Urteils des BGH vom 08.02.2019 (V ZR 176/17) zur Länge der Bindungsdauern im geförderten Mietwohnungsbau eine erhebliche Rechtsunsicherheit.

Die Landeshauptstadt München begrüßt die vom Freistaat Bayern im Sommer 2018 geschaffene Möglichkeit einer 40-jährigen Bindung in der EOF. Nach der entsprechenden Bekanntmachung des Staatsministeriums hat allerdings der Förderempfänger das Wahlrecht, ob er die verlängerte Bindung vereinbaren möchte und nicht die Bewilligungsstelle das Bestimmungsrecht. Hier sei erwähnt, dass im Koalitionsvertrag der neuen Bayerischen Staatsregierung die 40-jährige Bindung nicht mehr als Wahlrecht für den Bauherrn vorgesehen ist. Diese Änderung der derzeit noch als Wahlrecht ausgestalteten Praxis wäre sehr begrüßenswert. Der Zeitpunkt der Umstellung ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bisher aber nicht bekannt. Sollte es sich zeigen, dass auch eine längere Bindung als 40 Jahre rechtlich möglich ist, wird die Landeshauptstadt München ihre Bemühungen für möglichst lange Bindungsdauern auch in der staatlichen EOF fortsetzen.

## **6. Finanzbedarf für die EOF mit modifizierter städtischer Kofinanzierung**

Für den Münchner Wohnungsbau sind in „Wohnen in München VI“ für den Programmzeitraum 2017-2021 Mittel in Höhe von 94 Mio. € eingestellt. Veranschlagt wurde dabei eine Förderung von 1.400 Wohneinheiten im KomPro (übergangsweise) bzw. im Münchner Wohnungsbau in einer Größe von durchschnittlich 70 qm Wohnfläche und mit einer Fördersumme von jeweils 950 €/qm Wohnfläche. Die veranschlagte Fördersumme je Wohneinheit entspricht der in „Wohnen in München VI“ für die Kofinanzierung in der EOF veranschlagten Höhe. Insoweit ergibt sich bei einer erhöhten Förderzahl in der EOF zu Lasten des Münchner Wohnungsbaus allein daraus kein Erfordernis einer Anpassung beim Finanzbedarf.

Zu beachten ist jedoch, dass in den Jahren 2017 und 2018 im Rahmen der Übergangsre-

gelung 108 Wohnungen im KomPro aus diesen Mittelansätzen ausschließlich mit städtischen Fördermitteln in Höhe von rund 17 Mio. € gefördert wurden. Es verbleibt somit noch ein Mittelansatz von 77 Mio. €. Bezogen auf die noch zu fördernde restliche Zielzahl von 1.292 Wohneinheiten entspricht dies einer durchschnittlichen Fördersumme von ca. 850 €/qm Wohnfläche.

Diese Fördermittel sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Anpassungen beim objektabhängigen Darlehen (im Jahr 2019 erfolgte eine Erhöhung von 1.000 € auf 1.050 €/qm Wohnfläche) auch dann ausreichend, wenn

- im Programmzeitraum bis 2021 die restliche Zielzahl von 1.292 ehemaligen KomPro-Wohnungen im Rahmen der üblichen städtischen Kofinanzierung in der staatlichen EOF (max. 525 €/qm Wfl. beim objektabhängigen Darlehen) erreicht wird (1.292 WE x 70 qm Wfl. x 525 €/qm Wfl. = gerundet 47,5 Mio. €)
- die Hälfte dieser Wohnungen (ca. 646 WE) – was sehr unwahrscheinlich ist – im Rahmen der modifizierten städtischen Kofinanzierung und dies zusätzlich in maximaler Höhe (= + 525 €/qm Wfl. als Zuschuss und/oder zinsloses Darlehen) anstelle des Staates von der Landeshauptstadt München gefördert würde (646 WE x 70 qm Wfl. x 525 € Zuschuss = 23,74 Mio. €).

Zusätzlich wurde der Münchner Wohnungsbau bei den Mittelansätzen für die Förderung unabweisbarer Mehrkosten mit berücksichtigt (aktueller Mittelansatz 150 Mio. €).

Der geänderte Finanzbedarf für die vorgeschlagene einheitliche Förderung der unteren Einkommensstufen durch einen Verzicht auf ein eigenes städtisches Programm „Münchener Wohnungsbau“ und eine Förderung in der staatlichen EOF mit städtischer Kofinanzierung bzw. modifizierter städtischer Kofinanzierung ist nach sorgfältiger Bewertung der ausgelösten Kosten durch diese in „Wohnen in München VI“ eingestellten Mittel abgedeckt. Es bedarf aufgrund der möglichen Fördervarianten (z.B. Zuschuss statt Darlehen) aber einer Anpassung von Finanzpositionen.

Was die staatlichen Mittel aus der EOF betrifft, wurden in „Wohnen in München VI“ bereits diese 1.400 WE aus dem früheren KomPro (bzw. die restlichen 1.292 WE nach den Förderungen aus 2017/2018) zusätzlich zu der für die EOF veranschlagten Zielzahl von 2.500 WE mit eingeplant.

Ob und ggf. in welcher Höhe sich aus dem Wegfall der Förderung der dauerhaften Bindung (500 €/qm Wohnfläche) bei Vorhaben Privater im KomPro Einsparungen ergeben, lässt sich erst nach dem Abschluss ggf. noch laufender Fälle und der entsprechenden Bilanzierung der bisherigen Ausgaben bzw. Bindungen beziffern. Der Mittelansatz in „Wohnen in München VI“ für diese Förderung beträgt 5.250.000 € für den 5-Jahres-Zeitraum.

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Sozialreferat sowie den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG MÜNCHEN abgestimmt. Das Revisionsamt und das Kommunalreferat haben Abdruck der Sitzungsvorlage zur Kenntnis erhalten.

## **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA III, Herrn Stadtrat Podiuk, dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA I, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin Teilnehmungsmanagement, Frau Stadträtin Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Förderung der Haushalte der unteren Einkommensstufen (Einkommensstufen I mit III der Ziffer 19.3 Wohnraumförderungsbestimmungen 2012-WFB 2012) erfolgt in der Landeshauptstadt München ab dem Programmjahr 2019 einheitlich im staatlichen Fördersystem der Einkommensorientierten Förderung (EOF) ergänzt jeweils mit einer städtischen Kofinanzierung bzw. mit einer modifizierten städtischen Kofinanzierung beim objektabhängigen Darlehen.
2. Auf die Einführung eines eigenen kommunalen Wohnungsbauprogramms Münchner Wohnungsbau wird im Sinne der Zielsetzung, die Förderprogramme im Wohnungsbau zu reduzieren (Programmvereinfachung), verzichtet. Die Ziffer 18 des Stadtratsbeschlusses zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 wird insoweit geändert.
3. Die städtische Kofinanzierung erfolgt dabei (wie bisher) dadurch, dass das objektabhängige Darlehen (dies sind für das Förderjahr 2019 max. 1.050 €/qm Wfl.) i.d.R. bis max. zur Hälfte (2019: 525 €/qm Wfl.) von der Landeshauptstadt München aus städtischen Mitteln bewilligt wird.  
Neu eingeführt wird eine modifizierte städtische Kofinanzierung für die Fälle, bei denen die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens durch eine Häufung unabweisbarer Mehrkosten i.S.d. Stadtratsbeschlüsse zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 i.V.m. den Konkretisierungen im Rahmen des Beschlusses vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205 und 14-20/V11612) trotz der städtischen Mehrkostenförderung nicht mehr ausreichend ist. Der gesamte Förderrahmen eines Vorhabens aus staatlichen und städtischen Mitteln in der EOF sowie aus städtischen Mitteln bei der Förderung unabweisbarer Mehrkosten erhöht sich dadurch nicht.
4. Bei der modifizierten städtischen Kofinanzierung bewilligt die Landeshauptstadt München ihren Anteil am objektabhängigen Darlehen ganz oder teilweise als unverzinsliches Darlehen oder als Zuschuss. Auch eine Mischung aus Darlehen (mit und ohne Zins) und Zuschuss ist möglich. Dabei kann der Anteil der Landeshauptstadt München am objektabhängigen Darlehen erhöht werden (bis zur vollständigen Übernahme). Bei einer nachträglichen Bewilligung ist nur die Umwandlung des bereits bewilligten städtischen Teils des objektabhängigen Darlehens in ein zinsloses Darlehen oder einen Zuschuss möglich.
5. Für die Bewilligung der modifizierten städtischen Kofinanzierung gelten die für die Be-

willigung der unabweisbaren Mehrkosten vom Stadtrat festgelegten Grundsätze hinsichtlich der Höhe und der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals sowie für die Tilgung von Darlehen.

6. Eine Förderung von Vorhaben für Haushalte der unteren Einkommensstufen über den Rahmen der staatlichen EOF mit modifizierten städtischen Kofinanzierung und der Förderung von unabweisbaren Mehrkosten hinaus bedarf eines gesonderten Beschlusses des Stadtrates.
7. Die Bindungsdauer in der EOF auf städtischen Grundstücken wird auf die jeweils nach den staatlichen Förderbestimmungen längstmögliche Förderdauer festgesetzt, mindestens aber auf 40 Jahre. Die Verwaltung wird gebeten, ihre Bemühungen fortzusetzen, beim Freistaat Bayern im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten hinsichtlich der Bindungen im geförderten Wohnungsbau für die Einkommensorientierte Förderung auch längere Bindungsdauern zu erwirken. Die Beschlussziffer 4 des Stadtratsbeschlusses vom 25.07.2018, die eine 60-jährige Bindung für den künftigen Münchner Wohnungsbau empfohlen hatte, wird entsprechend geändert.
8. Mit dem Systemwechsel vom Kommunalen Wohnungsbauprogramm zur Fördersystematik der staatlichen Einkommensorientierten Förderung-EOF mit städtischer Kofinanzierung bzw. modifizierter städtischer Kofinanzierung entfällt die Förderung einer freiwilligen dauerhaften Bindung für private Bauherren. Der Beschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 wird in Beschlussziffer 24 entsprechend geändert.
9. Der Finanzbedarf für die einheitliche Förderung der Haushalte der unteren Einkommensstufen im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung-EOF mit städtischer Kofinanzierung bzw. modifizierter städtischer Kofinanzierung ist durch die in „Wohnen in München VI“ veranschlagten Fördermittel für die Kofinanzierung in der EOF bzw. für das Kommunale Wohnungsbauprogramm und den Münchner Wohnungsbau abgedeckt. Es bedarf aber einer Anpassung von Finanzpositionen. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Bedarf die Fördermittel auf die entsprechenden Finanzpositionen zu verteilen.
10. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
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 – BA
3. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Personal- und Organisationsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An die Frauengleichstellungsstelle
13. An die GWG München
14. An die GEWOFAG Holding GmbH
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3, SG 2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/01 BVK
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/2
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/22
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03, HA III/01
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/10
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/11
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/12
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/13
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
29. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAIII/1

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3