

**München Modell und Förderung von Baugemeinschaften und partizipativen Wohnformen**

**a) Wohnungseigentum fördern und stärken:  
München Modell Eigentum erweitern**

**Antrag Nr. 14-20 / A 03959 von Herrn StR  
Manuel Pretzl, Herrn StR Johann Sauerer  
vom 04.04.2018, eingegangen am  
04.04.2018**

**b) Wohnungsbau durch Baugemeinschaften**

**Antrag Nr. 14-20 / A 04049 von Herrn StR  
Manuel Pretzl, Herrn StR Walter Zöller  
vom 04.05.2018, eingegangen am 04.05.2018**

**c) Neue Konditionen für die Vergabe städtischer  
Grundstücke an Baugemeinschaften**

**Antrag Nr. 14-20 / A 04721 von der Fraktion  
DIE GRÜNEN/RL vom 30.11.2018, eingegangen  
am 30.11.2018**

**d) Mietshäuser-Syndikate bei der Vergabe von  
städtischen Grundstücken berücksichtigen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 04882 von der Fraktion  
DIE GRÜNEN/RL vom 23.01.2019, eingegangen  
am 23.01.2019**

**e) München-Modell – stärkere einkommensorien-  
tierte Förderung**

**Antrag Nr. 14-20 / A 04957 von der FDP-HUT  
Stadtratsfraktion vom 06.02.2019, eingegangen  
am 06.02.2019**

**f) Bezahlbare Bodenpreise auch für Baugemein-  
schaften**

**Antrag Nr. 14-20 / A 05243 von der Fraktion  
DIE GRÜNEN/RL vom 16.04.2019, eingegangen  
am 16.04.2019**

**g) Anpassungen der Einkommensgrenzen im  
München Modell im Hinblick auf die Anpassung  
der Einkommensgrenzen im Bayerischen  
Wohnraumförderungsgesetz – BayWoFG**

## § 4 Nr. 9 b GeschO

### Anlagen:

Antrag Nr. 14-20 / A 03959 (Anlage 1)

Antrag Nr. 14-20 / A 04049 (Anlage 2)

Antrag Nr. 14-20 / A 04721 (Anlage 3)

Antrag Nr. 14-20 / A 04882 (Anlage 4)

Antrag Nr. 14-20 / A 04957 (Anlage 5)

Antrag Nr. 14-20 / A 05243 (Anlage 6)

Einkommensgrenzen im München Modell – Neufassung (Anlage 7)

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019 (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).

#### **Anlass und Themen**

Herr Stadtrat Manuel Pretzl und Herr Stadtrat Johann Sauerer haben am 04.04.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 03959 „Wohnungseigentum fördern und stärken: München Modell Eigentum erweitern“ gestellt.

In diesem Antrag wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, parallel zu „Wohnen in München VI“ ein eigenes (Flächen-)Programm für das München Modell-Eigentum zu schaffen und bei der Ausweisung von Bebauungsplänen eine Quote von 20 % auf den städtischen Flächen für das München Modell-Eigentum festzulegen.

Herr Stadtrat Manuel Pretzl und Herr Stadtrat Walter Zöller haben am 04.05.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 04049 „Wohnungsbau durch Baugemeinschaften“ gestellt.

In diesem Antrag wird angeregt, die Stadtverwaltung zu beauftragen, Vorschläge zu erarbeiten, wie die Vergabe von Baugrundstücken an Baugemeinschaften vereinfacht und beschleunigt werden kann.

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 30.11.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 04721 gestellt. In diesem Antrag wird die Stadtverwaltung gebeten, die Bewertungsmethode von Grundstückspreisen in einer Weise weiter zu entwickeln, dass Baugemeinschaften auch weiterhin auf den nicht sozial gebundenen städtischen Flächen ihre Vorhaben realisieren können.

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 23.01.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 04882 gestellt. In diesem Antrag wird angeregt, Miethäuser-Syndikate bei der Vergabe von städtischen Wohnbauflächen wie Genossenschaften zu behandeln und insbesondere auch bei

der Vergabe von Kleinstgrundstücken zu berücksichtigen.

Die Stadtratsfraktion FDP-HUT hat am 06.02.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 04957 gestellt. In diesem Antrag wird der Stadtrat aufgefordert, bei den Programmen des München Modells in Abhängigkeit von der Einkommensentwicklung der Bewohnerinnen und Bewohner die Subventionen bei Grundstück bzw. bei der Miete zurück zu fahren.

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 16.04.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 05243 gestellt. In diesem Antrag wird die Verwaltung gebeten, ein Konzept zu erarbeiten, um reduzierte Grundstückspreise für Baugemeinschaften zu ermöglichen.

Der Freistaat Bayern hat zum 01.05.2018 die Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensstufen I mit III, Ziffer 19.3 Wohnraumförderungsbestimmungen 2012-WFB 2012) um ca. 20 % erhöht. Nachdem die Einkommensobergrenze für die kommunalen Programme des München Modells auf dem Wege einer Weiterentwicklung der staatlichen Förderobergrenze (Einkommensstufe III) um eine fiktive Einkommensstufe IV ermittelt wurde, die dann in „Wohnen in München VI“ fortgeschrieben wurde, wird dem Stadtrat eine Anpassung der Einkommensobergrenze für die Programme des München Modells vorgeschlagen. Zudem erfolgt ein Vorschlag für eine künftige Systematik der Anpassung der Einkommensobergrenze.

Wie die Ausführungen im folgenden Vortrag zeigen, kann das Ziel, die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften zu beschleunigen, aus rechtlichen Gründen nicht über den angestrebten Weg der Vergabe von Flächen im freifinanzierten Wohnungsbau zu einem günstigeren Bodenpreis als dem Verkehrswert erreicht werden.

### **Zentrale Inhalte der Sitzungsvorlage**

Als Ergebnis u.a. eines Workshops von Politik, Baugemeinschaften, Mitbauzentrale und Verwaltung sowie der Anregungen aus den vorgenannten Stadtratsanträgen wird dem Stadtrat in dieser Vorlage vorgeschlagen, die Zukunftsfähigkeit der Bauvorhaben der Baugemeinschaften in München durch folgende Festlegungen zu sichern und damit auch die Vergabeverfahren zu beschleunigen:

- den Regelfall einer Grundstücksvergabe im München Modell-Eigentum (statt bisher überwiegend freifinanzierten Wohnungsbau und untergeordnet München Modell-Eigentum),
- eine dafür notwendige Ausweitung des Anteils des München Modell-Eigentum (der Anteil von 10 % an den freifinanzierten Flächen für Baugemeinschaften soll dafür umgewidmet werden) und
- eine maßvolle Erhöhung der Einkommensgrenzen im München Modell (Einkommensstufe III (Mai 2018) + 25 %), wobei der Kreis der nach dem Einkommen berechtigten Haushalte in etwa im bisherigen Rahmen bleibt (ca. 62 %).

Im Zusammenhang mit der künftigen Förderung von partizipativen Wohnformen wird dem Stadtrat weiterhin vorgeschlagen:

- Vorhaben von Mietshäuser-Syndikaten oder vergleichbaren „genossenschaftsähn-

lichen Wohnvorhaben“ künftig bei der Vergabe von Grundstücken zu berücksichtigen und

- diese in den bisher für Genossenschaften und Baugemeinschaften vorgesehenen Flächenanteil von bis zu 40 % mit einzubeziehen.

Die Thematik, wie künftig mit dem sehr hohen Subventionsvorteil beim München Modell-Eigentum umgegangen werden soll, war ebenfalls Gegenstand des Workshops sowie von weiteren Überlegungen.

Hier kann dem Stadtrat in dieser Vorlage noch kein Entscheidungsvorschlag für eine Neuregelung vorgelegt werden. Im Sinne der bereits in „Wohnen in München VI“ getroffenen Grundsatzentscheidung, städtische Grundstücke verstärkt im Erbbaurecht zu vergeben, soll die Verwaltung beauftragt werden, ein solches Erbbaurechtsmodell unter Beteiligung der Mitbauzentrale und von Vertretungen von Baugemeinschaften zu erarbeiten. Dabei soll auch geprüft werden, ob und wie es möglich ist, Änderungen der Einkommensverhältnisse während der Laufzeit des Erbbaurechts oder den zu erwartenden Wechsel des Erbbaurechtsnehmers zu berücksichtigen.

Nicht gefolgt werden soll dagegen der Intention, im München Modell-Miete die Miete alle 3 Jahre (über die schon zulässigen Mietsteigerungen hinaus) anzupassen, sobald ein höheres Einkommen des Mieterhaushaltes vorliegt.

Aufgrund des geschilderten Sachzusammenhanges werden die vorgenannten Stadtratsanträge in einer gemeinsamen Sitzungsvorlage behandelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den vorgenannten Stadtratsanträgen sowie zu einer Anpassung der Einkommensgrenzen für das München Modell wie folgt Stellung:

## **1. Eigentumsförderung: München Modell Eigentum und Eigenwohnraum (SoBoN)**

Die Programme des München Modells (München Modell-Eigentum seit 1996, München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften seit 2001) sind eine wesentliche Komponente in den kommunalen Förderprogrammen aus den Wohnungspolitischen Handlungsprogrammen „Wohnen in München“. Das München Modell ist dabei vor allem für diejenigen Haushalte gedacht, die über ein mittleres Einkommen verfügen, sich aber z.B. als junge Familie, als Haushalt mit Kind/-ern, als Berufsanfänger/-in oder als Beschäftigte in den oft nicht gut bezahlten Berufen der Daseinsfürsorge schwer tun, auf dem Münchner Immobilienmarkt eine bezahlbare Mietwohnung zu finden oder sogar Eigentum zu bilden. Es schließt auch Haushalte mit ein, die zwar in der Region leben, deren Arbeitsstelle aber in der Landeshauptstadt München liegt. Mit dem München Modell unterstützt die Landeshauptstadt München diese Haushalte, die für die Zukunftsfähigkeit Münchens von wesentlicher Bedeutung sind.

Mit den Varianten „München Modell-Eigentum“, „München Modell-Miete“ und dem speziell auf die Genossenschaften zugeschnittenen „München Modell-Genossenschaften“ hat die Landeshauptstadt München ein zielgruppenorientiertes Instrumentarium an Fördermöglichkeiten innerhalb eines Programms geschaffen, das sich über 20 Jahre lang bewährt und sich immer wieder als anpassungsfähig erwiesen hat. So wurden die Richtlinien für

das München Modell-Eigentum zuletzt mit Beschluss des Stadtrates vom 18.10.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09923) an die Vorgaben aus dem sogenannten „Leitlinienkompromiss zur europarechtlich zulässigen Ausgestaltung von Einheimischenmodellen“ für die Wohnraumförderung angepasst.

Das München Modell wird in der Regel auf städtischen Grundstücken realisiert. Beim München Modell-Eigentum ist dies sogar ausschließlich der Fall, da auf den privaten Grundstücken mit Bindungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) im Falle der Umsetzung der Förderquote als Eigentumsmaßnahmen dies bereits seit Einführung der SoBoN im Jahr 1994 (also schon bevor es das München Modell-Eigentum gab) immer im Rahmen der staatlichen Eigentumsförderung („Eigenwohnraum“) erfolgt.

Der Unterschied zwischen München Modell-Eigentum und Eigenwohnraum liegt insbesondere darin, dass das München Modell-Eigentum als Einheimischenprogramm ausgelegt ist, also einen bestimmten Ortsbezug (Wohnen oder Arbeiten in München) als Zugangsvoraussetzung hat. Zudem sind die Grundstücks- und Verkaufspreise nach Einkommen gestaffelt (Eigenwohnraum: einheitlich) und es gilt eine höhere Einkommensstufe als Förderobergrenze (Einkommensstufe IV statt Einkommensstufe III beim Eigenwohnraum).

München Modell-Miete und auch München Modell-Genossenschaften wurden dagegen als Wahlmöglichkeit für den Anteil an der Förderquote, der auf den Eigenwohnraum entfällt, auch für die privaten Grundstücke mit Bindungen aus städtebaulichen Verträgen (SoBoN, 40 %-Beschluss) übernommen.

#### Übersicht 1 München Modell und Eigenwohnraum

<b>Fördermodell</b>	<b>Städtische Grundstücke</b>	<b>Private Grundstücke</b>
<b>München Modell-Eigentum</b>	ja	nein
München Modell-Miete	ja	ja
München Modell-Genossenschaften	ja	ja
<b>Eigenwohnraum</b> (SoBoN / 40 %-BE)	nein <sup>1</sup>	ja

<sup>1</sup>In „Wohnen in München V“ (2012 - 2016) vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187) wurde die Unterteilung in München Modell-Eigentum und Eigenwohnraum aus der SoBoN auf städtischen Flächen im Sinne einer Vereinfachung aufgegeben und nur noch im München Modell-Eigentum gefördert. Nachdem die Landeshauptstadt München auf ihren Flächen stets eine höhere Förderquote als nach der SoBoN üblich realisiert, war dies auch mit den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN vereinbar.

Die Eigentumsförderung in der Landeshauptstadt München ist seit Jahren rückläufig.

Übersicht 2 Entwicklung der Eigentumsförderung 2007 – 2018

Zeitraum	Durchschnitt geförderte Wohneinheiten p.a. <sup>1</sup>
„Wohnen in München III“ (2001-2006)	265
„Wohnen in München IV“ (2007 – 2011)	227
„Wohnen in München V“ (2002 – 2016)	112
„Wohnen in München VI“ (2017-2021) Jahre 2017 und 2018	50

<sup>1</sup>In den Förderzahlen enthalten sind das München Modell-Eigentum, die Eigenwohnraumförderung aus der SoBoN und die Eigenwohnraumförderung im Zweiterwerb

#### Gründe:

##### a) Reduzierung des Anteils für die Programme des München Modells

In „Wohnen in München IV“ (Stadtratsbeschluss vom 13.12.2006) wurden zu Gunsten einer sozial stabilen Mischung in den großen Neubaugebieten die Anteile für den geförderten Wohnungsbau von 72 % auf 50 % zurück gefahren wurden. Dies betraf auch das München Modell. Dabei wurde zunächst der Anteil für die Programme des München Modells und für Eigenwohnraum (siehe Fußnote zu Übersicht 1) von zusammen 30 % auf 20 % reduziert. In „Wohnen in München VI“ wurde daraus einheitlich ein Anteil von 20 % für das München Modell. Der Anteil für das München Modell-Eigentum an diesen 20 % wird seither jeweils gebietsbezogen in den Ausschreibungsbeschlüssen festgelegt.

Übersicht 3 Entwicklung der Anteile der Wohnbauarten auf städtischen Grundstücken

	„Wohnen in München III“ 2001 - 2006	„Wohnen in München IV“ 2007 - 2011	„Wohnen in München V“ 2012 – 2016	„Wohnen in München VI“ 2017 – 2021
EOF / KomPro /	42 %	30 %	30 %	30 %
München Modell <b>-Eigentum, -Miete,</b> -Genossensch., Eigenwohnraum	20 % MüModell + 10 % Eigenwo.	10 % MüModell + 10 % Eigenwo.	20 % MüModell	20 % MüModell
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)	./.	./.	Pilotprojekte	40 %
Eigentum - freifinanziert	28 %	50 %	Max. 50 %	10 % Baugemeinschaften
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### **b) Flächenkonkurrenzen durch neue Zielgruppenförderung**

Als Folge der vom Stadtrat erstmalig am 22.09.2010 beschlossenen und in den folgenden wohnungspolitischen Handlungsprogrammen „Wohnen in München“ bestätigten Förderung von Baugemeinschaften und Baugenossenschaften mit eigenen Flächenkontingenten (20 – 40 % in den großen städtischen Siedlungsgebieten) mussten die Anteile für das München Modell vorrangig für das München Modell-Miete und das München Modell-Genossenschaften verwendet werden, um das Ziel einer Mischung der Mietwohnbauarten (EOF, München Modell-Genossenschaften, KMB) bei den Genossenschaften zu erreichen. Bei den Vorhaben der Baugemeinschaften wurde in der Regel neben dem freifinanzierten Wohnungsbau in Höhe von 75 – 85 % der Zuteilungsfläche ein kleinerer Anteil an München Modell-Eigentum in Höhe von 15 – 25 % der Zuteilungsfläche vergeben. Im Hinblick auf die in „Wohnen in München VI“ getroffene Grundsatzentscheidung, städtische Grundstücke vermehrt im Erbbaurecht zu vergeben und nicht mehr zu verkaufen, wurde die Vergabe von Grundstücken im München Modell-Eigentum zudem seither auf Baugemeinschaften beschränkt.

### **c) Mehr München Modell-Miete für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

Der generelle Trend zu den Mietvarianten im München Modell wurde durch die Zielvorgaben für die Fertigstellungszahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Verdoppelung auf 1.250 WE p.a. ab 2018; Stadtratsbeschluss vom 21.10.2015 „Fortschreibung Wohnen in München V – Städtische Wohnungsbaugesellschaften“, Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 03607) noch verstärkt. Auch bei den Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist es ein wichtiges Ziel, bei den Wohnbauarten auf eine Mischung zu achten (EOF, München Modell-Miete, KMB).

### **d) Sonstige Entwicklungen**

Bei den Förderzahlen für das München Modell-Eigentum wirkte sich zudem negativ aus, dass die Vergabe von Grundstücken mit Anteilen für das München Modell-Eigentum an Baugemeinschaften in Freiham wegen der Grundstückspreisentwicklung für den freifinanzierten Vergabeanteil scheiterte.

Zu den rückläufigen Zahlen bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen außerhalb des München Modell-Eigentum trug auch bei, dass der Erwerb von förderfähigen Bestandsimmobilien (sogenannter „Zweiterwerb“) wegen fehlender oder zu teurer Angebote praktisch zum Erliegen gekommen ist.

Auch bei privaten Flächen mit Bindungen aus der SoBoN ist die Tendenz zu erkennen, dass der Anteil an der Förderquote, der wahlweise in Form von Eigenwohnraum oder als München Modell-Miete realisiert werden kann, öfter als früher für München Modell-Miete verwendet wird.

### **Fazit und Vorschlag**

Mit der im Antrag Nr. 14-20 / A 03959 vom 04.04.2018 angeregten Erhöhung des Anteils für das München Modell-Eigentum könnte dem Rückgang der Eigentumsförderung gesteuert werden.

Dies sollte aber in einer Weise geschehen, die darauf Rücksicht nimmt, dass die Mietvarianten des München Modells eine wichtige Rolle für die Vorhaben der Baugenossenschaften und der städtischen Wohnungsbaugesellschaften spielen.

Ein erfolgversprechender Ansatzpunkt für einen Neuansatz für eine gesteigerte Eigen-

tumsförderung im München Modell und zugleich für einen neuen Weg mit einer berechenbaren und sicheren Basis für die Zukunft der Vorhaben von Baugemeinschaften in München beim Grundstückspreis, ist aus der Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, den bisherigen Anteil von 10 % an freifinanzierten städtischen Flächen als München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften umzuwidmen.

### **Erhöhte Quote für das München Modell-Eigentum im Bebauungsplan?**

Nachdem im Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 03959 vom 04.04.2018 als Ansatzpunkt für die Ausweitung des München Modell-Eigentum eine erhöhte Quote bei der Ausweisung von Bebauungsplänen auf den städtischen Flächen genannt ist, sei hierzu noch Folgendes ausgeführt:

Die Anteile der einzelnen Wohnbauarten auf städtischen Grundstücken werden jeweils im Rahmen der Fortschreibung der Wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München“ evaluiert und festgelegt. Zuletzt erfolgte dies im Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205).

In der Praxis erfolgt die Umsetzung hinsichtlich der Anteile für die Wohnbauarten (gefördert, ohne soziale Bindung) und Fördermodelle (EOF, München Modell, Konzeptioneller Mietwohnungsbau) bzw. der frei finanzierten Flächen für die Baugemeinschaften, deren Verteilung innerhalb eines Planungsgebietes sowie auf die Bauherrn (städtische Gesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften, Bauträger) in Form eines Aufteilungsplanes, über den der Stadtrat beschließt. Entsprechend der Festlegung des Stadtrates zu den einzelnen Bauherrn und Wohnbauarten erfolgt dann auch die Ausschreibung bzw. In-House-Vergabe der Grundstücke.

Von der im Stadtratsantrag angesprochenen Festsetzungsoption in § 9 Abs. 1 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Flächen festgesetzt werden können, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, macht die Landeshauptstadt München weder für das München Modell noch für die staatliche Einkommensorientierte Förderung Gebrauch. Dies ist dadurch begründet, dass die Vorschrift den Kommunen nur die Festsetzung von Flächen erlaubt, auf denen Vorhaben so errichtet werden können, dass sie unter dem Gesichtspunkt gebäudebezogener Anforderungen grundsätzlich förderfähig sind. Sie umfasst jedoch nicht die Verpflichtung, auf diesen Flächen tatsächlich sozialen Wohnraum zu realisieren und Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Die Bauherrn könnten somit, ohne in irgendeiner Weise gegen die Festsetzung zu verstoßen, ebenso gut auf die Fördermittel verzichten und auf diesen Flächen freifinanzierten und damit nicht mietpreisgebundenen Wohnraum errichten.

## **2. Wohnungsbau durch Baugemeinschaften – Verkehrswert oder andere Bewertungsmethode möglich?**

Bis Ende 2018 wurden städtische Grundstücke für 46 Vorhaben an Baugemeinschaften für zusammen mehr als 900 Wohnungen (davon ca. ein Viertel gefördert) vergeben. Der Großteil dieser Wohnungen ist bereits errichtet oder in Planung bzw. Umsetzung. Die



Baugemeinschaften erhielten dabei ihre Grundstücke üblicher Weise in folgender Mischung:

Wohnbauart	Anteil an der Zuteilungsfläche	Grundstückspreis
Freifinanziert	75 – 85 %	Verkehrswert
München Modell-Eigentum	15 - 25 %	bis 13.12.2016: 375 – 675 €/qm GF ab 14.12.2016: 800 – 2.000 €/qm GF  (jeweils einkommensabhängig)

Auch wenn der sich beschleunigende Anstieg der Grundstückspreise in den letzten Jahren von Ausschreibung zu Ausschreibung deutlicher wurde, zeigte sich erst bei den Ausschreibungen für den ersten Bauabschnitt im ersten Realisierungsabschnitt der Siedlungsmaßnahme Freiham im Jahr 2018, dass insgesamt ein Preisniveau erreicht ist, das den Wohnungsbau durch Baugemeinschaften in der bisherigen Ausgestaltung in Frage stellt. Die Verkehrswerte waren gegenüber den letzten Ausschreibungen im Bereich des Prinz-Eugen-Parks (max. 2.250 €/qm GF) nämlich nochmals deutlich auf ca. 3.200 €/qm GF (ca. + 50 %) in Freiham gestiegen.

Entsprechend gering war die Nachfrage und ein bereits vergebenes Grundstück wurde von der ausgewählten Baugemeinschaft, die die erforderliche Mitgliederzahl nicht erreichen konnte, sogar wieder zurück gegeben.

In einem Workshop von Baugemeinschaften, Politik (Stadträtinnen und Stadträte), Mitbauzentrale und Verwaltung beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung am 10.01.2019 wurden die Probleme, aber auch mögliche Ansätze für Lösungen, auch im Sinne der Anträge Nr. 14-20 / A 04049 (Wohnungsbau durch Baugemeinschaften) und Nr. 14-20 / A 04721 (Neue Konditionen für die Vergabe städtischer Grundstücke) eingehend diskutiert.

Die Frage, ob eine Anpassung der Bewertungsmethode für die Verkehrswerte im freifinanzierten Wohnungsbau möglich ist, wurde in der Folge vom unabhängigen städtischen Bewertungsamt geprüft. Das Bewertungsamt hat hierzu ausgeführt, dass es sich dabei im Grunde um keine Frage der Grundstücksbewertung handelt, sondern um eine Auseinandersetzung mit dem Thema rechtlicher Fördermöglichkeit und -würdigkeit der Baugemeinschaften.

Um die dabei betroffenen Fragestellungen noch einmal von einander abzugrenzen, ist zum Begriff „Verkehrswert“ aus der Sicht des Bewertungsamtes Folgendes auszuführen:

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Diese Definition unterscheidet also klar zwischen den **objektiven** Merkmalen des Grundstücks und eventuell aufstehender Gebäude einerseits und den **subjektiven** Merkmalen andererseits.

Unter die objektiven Merkmale des Grundstücks fallen - wie es die Definition sagt – die wert bestimmenden Merkmale, sowohl tatsächlicher als auch rechtliche Natur. Diese objektiven Merkmale sind für den Markt wertbildend. Dabei bedeutet Wert regelmäßig den wirtschaftlichen Wert, der sich in Erträgen aus Verkäufen, Erbbauzinsen oder Mieten ergibt. Bei Eigennutzung entspricht der Wert dann den Aufwendungen für die Eigennutzung, also z.B. Baukosten und Grundstückskosten bzw. ersparte Miete für die Nutzung. Entsprechend können eingeschränkte Ertrags- und Nutzungsmöglichkeiten im Regelfall monetär ausgedrückt und mit einem konkreten Wert oder zumindest mit einem Wertrahmen belegt werden.

Auch für auf den ersten Blick nicht monetär erscheinende Einschränkungen (z.B. erschwerter Zugang, fehlende Balkonnutzung) lässt sich über die Marktgepflogenheiten ein gewisser Wert zuordnen.

Die städtische Immobilienbewertung ermittelt sehr oft die Werthöhen solcher Einschränkungen, die sich aus rechtlichen Auflagen oder tatsächlichen Gegebenheiten begründen. Bestes Beispiel hierfür sind die Werte für den konzeptionellen Mietwohnungsbau, bei denen z.B. die begrenzte Miethöhe zum Herabsenken des Grundstückswertes führt.

In Abgrenzung dazu stehen die subjektiven Merkmale. Diese betreffen nicht das Grundstück oder die Gebäude, sondern den/die Verkäufer/-in, den/die Käufer/-in oder den/die sonstige/-n Nutzer/-in. Dabei kann es sich um verschiedenste Merkmale handeln, aus denen unterschiedliche Interessen z.B. eine besondere Förderwürdigkeit ableiten. Die Beurteilung solcher subjektiven Merkmale kann ausgehend von der Regelung des § 194 BauGB nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung sein. Ein solches Vorgehen würde diametral zu den gesetzlichen Regelungen stehen, wo es heißt „ohne Rücksicht auf ... persönliche Verhältnisse“. Die Kaufkraft oder Kreditwürdigkeit eines Erwerbers ist nicht Gegenstand objektiver Marktüberlegungen. Dieser Verkehrswertbegriff ist aber auch Grundlage des Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung (GO). Alternative Berechnungsmethoden müssen daher die Abweichung von Verkehrswerten im Sinne des § 194 BauGB aus anderen Überlegungen begründen. Dabei sollte dann klargestellt werden, dass es sich nicht um einen Verkehrswert in soeben genannten Sinne handelt.

Zu der im Antrag Nr. 14-20 / A 05243 zitierten Praxis der Stadt Tübingen, die Verkehrswerte durch Auflagen im Sinne einer dauerhaften Selbstnutzung bzw. einer Vermietung unter Mietspiegelniveau zu dämpfen, hat das Bewertungsamt mitgeteilt, dass es sich dabei dem Wesen nach um ein objektives Merkmal des Grundstückes handelt. Es würde also den Bodenpreis senken, wobei die Höhe des Abschlages dann von der konkreten Ausgestaltung abhängig wäre. Schwierig wäre dabei aber, diesen Abschlag zu ermitteln, weil nicht klar ist, ob beispielsweise der Fall einer Vermietung unter Mietspiegelniveau überhaupt eintritt. Nach Einschätzung des Bewertungsamtes wäre aber nicht damit zu rechnen, dass diese Abschläge „riesig“ wären. Bei einem Markt mit relativ maßvollem Verkehrswert

könnten solche Auflagen das „Zünglein an der Waage“ zu bezahlbaren Grundstückspreisen für Baugemeinschaften sein. Bei den derzeitigen Verhältnissen in München ist aber nicht davon auszugehen, dass damit das Ziel bezahlbarer Bodenpreise auch für Baugemeinschaften erreicht werden kann.

Als Fazit aus der Stellungnahme des Bewertungsamtes ist festzuhalten, dass eine andere als die bisher praktizierte Ermittlung des Verkehrswertes aus rechtlichen Gründen nicht zulässig und damit nicht möglich ist.

### **3. Workshop Politik, Baugemeinschaften, Mitbauzentrale, Verwaltung am 10.01.2019 - Probleme und Lösungsansätze**

Bei dem bereits genannten Workshop am 10.01.2019 spielte nicht nur das Thema der Verkehrswerte eine Rolle, sondern die Vertretungen aus Politik (Stadträtinnen/Stadträte), Baugemeinschaften, Mitbauzentrale und der Verwaltung tauschten sich im breiten Rahmen über die aktuellen Probleme bei den Vorhaben von Baugemeinschaften und über mögliche Ansätze für Lösungen aus. Dabei wurde aufgrund der Aussagen des städtischen Bewertungsamtes im Workshop, die sich in der näheren Prüfung (wie unter Ziffer 2 ausgeführt) zwischenzeitlich bestätigt haben, deutlich, dass eine Neuausrichtung in der Förderung weg vom freifinanzierten Wohnungsbau und hin zum München Modell-Eigentum erforderlich ist, um die Zukunftsfähigkeit dieser Vorhaben zu sichern und gleichzeitig die Verfahren einfacher und schneller gestalten zu können.

Ergebnis und Vereinbarung aus dem Workshop vom 10.01.2019 war deshalb auch ein Folgetermin von Baugemeinschaften, Verwaltung und Mitbauzentrale auf Arbeitsebene, bei dem diese Ansätze vertieft wurden.

Dieses Arbeitsgespräch fand am 01.02.2019 wieder im Referat für Stadtplanung und Bauordnung statt.

Nach intensiver Diskussion sprachen sich die **Teilnehmenden einvernehmlich** für folgende Kernpunkte aus:

- **Grundsatz: Wechsel für die Baugemeinschaften vom freifinanzierten Wohnungsbau ins München Modell-Eigentum**  
Dies ist ein zielführender Weg, weil nach Auskunft der Vertretungen der Baugemeinschaften die Haushalte, die Mitglieder von Baugemeinschaften werden, in der Regel innerhalb oder nur etwas oberhalb der Einkommensgrenzen des München Modell-Eigentum liegen. Das München Modell-Eigentum bietet zudem hinsichtlich der Grundstückspreise eine für die Vorhaben verlässliche und bezahlbare Basis.
- **Anhebung der Einkommensobergrenzen im München Modell**  
Um diesen Personenkreis auch bei einem Wechsel zum München Modell-Eigentum den Zugang zu Baugemeinschaften offen zu erhalten, wird angeregt, die Einkommensgrenzen zu erhöhen. Als neue Obergrenze sollte eine angepasste (kommunale) Stufe IV, die in der Höhe der zum 01.05.2018 erhöhten (staatlichen) Stufe III + 25 % entspricht, ausreichend sein.

Die **Vertretungen der Baugemeinschaften** sprachen sich weiterhin dafür aus:

- in **besonders guten Lagen** (z.B. Kreativquartier) **auch rein freifinanzierte Baugemeinschaften** zuzulassen. In solchen Lagen bestünde auch eine Nachfrage nach Flächen zum (dort sehr hohen) Verkehrswert, nachdem es auf städtischen Flächen keinen freifinanzierten Eigentumswohnungsbau durch Bauträger mehr gebe;
- die **Spaltung der Grundstückspreise nach Einkommensstufen im München Modell-Eigentum um eine Stufe zu reduzieren**, nämlich
  - bis Einkommensstufe III: 1.000 €/qm GF (= mit staatlicher Förderung)
  - ab Einkommensstufe IV: 2.000 €/qm GF (= ohne staatliche Förderung).Dies entspricht nach Einschätzung der Baugemeinschaften der tatsächlichen Nachfrage, während bei den Veröffentlichungen der Ausschreibung immer der niedrigste Grundstückswert, nämlich 800 €/qm GF für die Einkommensstufen I und II angegeben wird, für die die Nachfrage aber äußerst gering sei;

Nach Überprüfung der Förderfälle der Jahre 2017 und 2018 im Eigentumsbereich kann die Einschätzung der Baugemeinschaften nicht bestätigt werden, da 34 % der Antragsteller/-innen innerhalb der Einkommensgrenzen der Einkommensstufe II lagen (wobei sich die Erhöhung der Einkommensgrenzen in der staatlichen Förderung zum 01.05.2018 hier schon auswirkt). Auch wenn sich die Förderungen in diesen beiden Jahren aufgrund der geschilderten Probleme bei der Ausschreibung von Flächen für Baugemeinschaften mit Anteilen an München Modell-Eigentum fast ausschließlich auf den Eigenwohnraum bezogen und eine Vereinfachung dort, wo sinnvoll ist, auch angestrebt wird, sieht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung derzeit keine Veranlassung, die Einkommensstufen zu reduzieren.

- den Baugemeinschaften auch künftig die **Wahlfreiheit zwischen Kauf und Erbbau-recht** zu lassen.

Diese Anregungen wurden, soweit hier noch nicht abschließend behandelt, im Zusammenhang mit dem Vorschlag für die künftige Förderung der Baugemeinschaften (Ziffer 4 des Vortrages), der Anhebung der Einkommensgrenzen für das München Modell (Ziffer 5 des Vortrages) und beim Umgang mit den Subventionsvorteilen (Ziffer 8 des Vortrages) geprüft.

Die **Problematik der stark angestiegenen Subventionen beim München Modell-Eigentum**, die auch von den Baugemeinschaften anerkannt wird, wurde bei dem Arbeitsgespräch ergebnisoffen diskutiert. Im Workshop am 10.01.2019 hatte eine Baugemeinschaft dazu ein Modell ins Gespräch gebracht, dass folgenden Ansatz hatte, der sich auch im Antrag Nr. 14-20 / A 04957 der FDP-HUT Stadtratsfraktion findet, nämlich:

- keine Grundstückssubvention mehr, sondern Verkauf des Grundstückes zum Verkehrswert,

- dafür eine Förderung über ein nachrangiges, zunächst zins- und tilgungsfreies städtisches Darlehen.

Der **Vorteil** läge zwar darin, dass der anfängliche Verzicht auf Zins und Tilgung bei dem städtischen Darlehen eine schnellere Tilgung der Drittmittel (z.B. Bankdarlehen) ermöglicht und zudem bei der (späteren) Gestaltung der Höhe der Zinsen und der Höhe der Tilgung auf die finanzielle Leistungsfähigkeit des geförderten Haushaltes Rücksicht genommen werden könnte.

Der **Nachteil** ist aber, dass sich der anfängliche Kaufpreis für das Grundstück und damit die gesamte zu finanzierende Summe deutlich erhöhen würde, wie das folgende Beispiel deutlich macht:

Bei einer durchschnittlich großen Wohnung mit 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Verkehrswert für das Grundstück von 3.200 €/ m<sup>2</sup> Geschossfläche (dies war der Wert aus der letzten Ausschreibung in Freiham) läge allein der Grundstücksanteil am Gesamtpreis der Wohnung bei ca. 375.000 €.

Damit würde sich die Wohnung einkommensabhängig wie folgt verteuern:

Einkommensstufe	Grundstückspreis bisher	Anteil Grundstückspreis am Kaufpreis bei 88 qm Wfl. ca.	Anteil Grundstückspreis am Kaufpreis bei 88 qm Wfl. und 3.200 €/qm GF	Finanzieller Mehrbedarf bei der Finanzierung ca.
Bis Stufe II	800 €/qm GF	94.000 €	375.000 €	281.000 €
Stufe III	1.000 €/qm GF	117.000 €	375.000 €	258.000 €
Stufe IV	2.000 €/qm GF	234.000 €	375.000 €	141.000 €

Dieser Mehrbedarf bei der Finanzierung wäre zwar durch das städtische Darlehen abgedeckt. Sowohl bei der staatlichen Eigentumsförderung, die auch Haushalte der Einkommensstufen I mit III beim München Modell-Eigentum erhalten, als auch bei den Drittmitteln (z.B. Bankdarlehen) wird das erforderliche Eigenkapital des Haushaltes von 15 bis 25 % beim Immobilienerwerb bezogen auf die Gesamtkosten gerechnet. Durch den erheblichen Mehrbedarf würde sich hier also ein erhebliches Finanzierungsrisiko ergeben. Das aufzubringende Eigenkapital, das ohnehin gerade bei Haushalten mit Kindern knapp ist, würde sich bei dem o.g. Beispiel selbst im günstigsten Fall um 21.000 € erhöhen, im ungünstigsten Fall sogar um rund 70.000 €. Dabei wären die unteren Einkommensstufen besonders betroffen.

Das Modell wurde deshalb im Arbeitsgespräch einvernehmlich als nicht zielführend eingestuft.

Im Arbeitsgespräch wurde von den Baugemeinschaften auch noch ein weiteres Modell eingebracht. Dieses sieht vor, dass auch bei einem Verkauf nach Ablauf der Bindungsdauer von 30 Jahren die Landeshauptstadt München einen (nicht näher definierten) Anteil am Verkaufserlös erhalten würde. Nach der aktuellen Rechtsprechung dürfte eine solche Forderung nach einer dauerhaften Bindung in Bezug auf den Subventionsvorteil allerdings

unangemessen und damit unwirksam sein.

#### **4. Vorschlag für die künftige Förderung von Baugemeinschaften unter Ausweitung des München Modell-Eigentum**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt dem Stadtrat unter Einbeziehung der Anregungen aus den Stadtratsanträgen, dem Ergebnis der Prüfungen hinsichtlich einer anderen Bewertungsmethode für den frei finanzierten Wohnungsbau für Baugemeinschaften und der Ergebnisse aus dem Workshop am 10.01.2019 und dem Arbeitsgespräch am 01.02.2019 vor, die Zukunftsfähigkeit der Vorhaben von Baugemeinschaften (und auch neuer partizipativer Wohnformen) in München durch folgende Festlegungen zu sichern:

- die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften erfolgt künftig im Regelfall im München Modell-Eigentum (statt bisher überwiegend im freifinanzierten Wohnungsbau und untergeordnet im München Modell-Eigentum);
- dazu wird der für Baugemeinschaften nach „Wohnen in München VI“ vorgesehene Anteil von 10 %, der bisher für den freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen war, künftig für das München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften verwendet;
- damit wird eine eigene, hohe Flächenquote für das München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften geschaffen (diese hatten bisher nur vergleichsweise geringe Anteile an Flächen für das München Modell-Eigentum erhalten); zugleich wird der Anteil für das München Modell-Eigentum, der bisher in der Quote für alle Programme des München Modells von 20 % enthalten war, deutlich ausgeweitet;
- der Anteil von 20 % für alle Programme des München Modells wird künftig für das München Modell-Miete und -Genossenschaften verwendet. In geeigneten Fällen (z.B. Kleinstgrundstücke, kein Geschosswohnungsbau) kann dabei von dieser Festlegung zu Gunsten einer Ausschreibung für das München Modell-Eigentum abgewichen werden.
- Eine Vergabe von ausschließlich freifinanzierten Flächen zum Verkehrswert an Baugemeinschaften kommt nur als Ausnahmefall in Frage, wobei Voraussetzung ist, dass im selben Planungsgebiet mindestens ein gleich großes Vorhaben für Baugemeinschaften im München Modell-Eigentum vorgesehen ist;
- Das Flächenkontingent für die Genossenschaften und Baugemeinschaften von 20-40 % auf den städtischen Wohnbauflächen gemäß Beschlussziffer 10 des Stadtratsbeschlusses „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 bleibt unverändert; hinsichtlich der Mietshäuser-Syndikate siehe Ziffer 7;
- Die Einkommensgrenzen im München Modell werden angepasst (neue (kommunale) Stufe IV = (staatliche) Stufe III + 25 %) und die Systematik der Festlegung der Stufe IV vereinfacht; siehe hierzu Ziffer 5;

Mit dem vorgeschlagenen neuen Weg zur Förderung von Baugemeinschaften, die künftig als Regelfall nur im München Modell-Eigentum erfolgen soll, spielt das Thema des steigenden Verkehrswertes bei freifinanzierten Flächen, das derzeit die Vorhaben der Baugemeinschaften gefährdet, keine Rolle mehr.

Gleichzeitig wird eine Beschleunigung bei den Ausschreibungsverfahren erreicht, da die Flächen zum festen Förderwert abgegeben werden und es keines Bewertungsgutachtens mehr bedarf. Damit entfallen künftig auch gemischte Vorhaben aus freifinanzierten und geförderten Eigentumswohnungen bei Baugemeinschaften, die in der Umsetzung wegen des großen Preisunterschiedes zunehmend zum Problem auch unter den beteiligten Mitgliedern einer Baugemeinschaft geworden waren.

Mit der Regelung, in Ausnahmefällen auch noch freifinanzierte Vorhaben zuzulassen, wird den Wünschen der Baugemeinschaften entsprochen. Hier wird es darauf ankommen, diese Fälle, auch unter Beteiligung der Mitbauzentrale, hinsichtlich der Anforderungen und Bedingungen für diese Baugemeinschaften noch näher zu definieren und Verzögerungen gegenüber den sonstigen Vergabeverfahren zu vermeiden. Der Verkehrswert stellt für diese Sonderfälle aber (nach Aussage der Baugemeinschaften) kein Problem mehr dar.

Durch die Einschränkung, dass solche Vorhaben nur dann in Frage kommen, wenn im selben Planungsgebiet mindestens ein gleich großes Vorhaben für Baugemeinschaften im München Modell-Eigentum vorgesehen wird, wird deutlich gemacht, dass Baugemeinschaften im München Modell-Eigentum Vorrang haben sollen.

Durch den Vorschlag, den bisher für die Baugemeinschaften vorgesehenen Flächenanteil von 10 % vom freifinanzierten Eigentumswohnungsbau in München Modell-Eigentum umzuwidmen, kann, wie im Antrag Nr. 14-20 / A 03959 (Wohnungseigentum fördern und stärken: München Modell-Eigentum erweitern) angeregt (wenn auch nicht im Umfang von 20 %) der Anteil des München Modell-Eigentum deutlich erhöht werden. Zudem ist das München Modell-Eigentum künftig nicht mehr als (untergeordneter) Bestandteil in der Quote von 20 % für die Programme des München Modells enthalten, sondern erhält eine eigene feste Quote bei den Grundstücksvergaben.

Diese Regelung wird allerdings zu Einnahmeausfällen für die Landeshauptstadt München im Vergleich mit einer freifinanzierten Verwertung führen.

Für die Mischung der Einkommensgruppen in einem Planungsgebiet ist der erhöhte Anteil an gefördertem Wohnungsbau für Haushalte mit mittlerem Einkommen vertretbar, vor allem in Kombination mit dem noch folgenden Vorschlag zur Erhöhung der Einkommensgrenzen.

## Übersicht 4 Förderquoten auf städtischen Flächen (Regelfall)

## a) „Wohnen in München VI“

Wohnbauart	Gefördert 50 %		Freifinanziert 50 %	
Modell	EOF	München Modell	Baugemeinschaften	KMB
Quote	30 %	20 %	10 %	40 %

## b) Vorschlag für Neufestlegung

Wohnbauart	Gefördert 60 %			Freifinanziert 40 %
Modell	EOF	München Modell	MM-Eigentum Baugemeinschaften	KMB
Quote	30 %	20 %	10 %	40 %

Der bisher schon festgelegte Anteil von 20 % für alle Programme des München Modells sollte dafür künftig dem München Modell-Miete und -Genossenschaften zur Verfügung stehen, um, wie schon in Ziffer 1 ausgeführt, die wichtige Mischung von geförderten Wohnungsbau und KMB in den Vorhaben von Genossenschaften und städtischen Wohnungsbauengesellschaften zu ermöglichen.

Da es auch Flächen gibt, die aufgrund ihrer geringen Größe („Kleinstgrundstücke“) oder aufgrund planerischer Festsetzung (geringe Geschosshöhe) für den Mietwohnungsbau nicht oder nur bedingt geeignet sind, ist es sinnvoll, hier Ausnahmen zu Gunsten einer Ausschreibung im München Modell-Eigentum zuzulassen.

Zu den anderen vorgeschlagenen Regelungen (Mietshäuser-Syndikate, Einkommensgrenzen) folgen jeweils noch ausführlichere Darstellungen im Vortrag.

## 5. Einkommensgrenzen im München Modell - Anpassung und Vereinfachung

Der Freistaat Bayern hat zum 01.05.2018 die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung im Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) um rund 20 % erhöht. Die bisherigen staatlichen Einkommensgrenzen waren seit 1994 nahezu unverändert geblieben.

Nachdem sich die Einkommensgrenze für die kommunalen Programme des München Modells bisher an der staatlichen Wohnraumförderung orientiert hat bzw. über eine Fortschreibung der staatlichen Einkommensgrenze definiert wurde, wird dem Stadtrat eine Anpassung der Einkommensgrenze für die Programme des München Modells vorgeschlagen.

Bei diesem Vorschlag wurde

- in der Höhe die Anregung aus dem Arbeitsgespräch mit den Baugemeinschaften berücksichtigt;



- dabei aber auch darauf geachtet, dass der prozentuale Anteil der Haushalte, die vom Einkommen her in den Programmen des München Modells förderfähig sind, im bisherigen Rahmen von etwa 60 % bleibt (neu: ca. 62 %);
- auf einfachere Regelungen für die Festlegung der neuen Einkommensgrenzen im München Modell sowie für künftige Fortschreibungen geachtet.

Übersicht 5 Entwicklung der staatlichen Einkommensgrenzen<sup>1</sup>

	<b>§ 25 Zweites Wohnungsbaugesetz (1994)</b>	<b>§ 9 Wohnraumförderungs-gesetz (2001)</b>	<b>Art. 11 Bay-WoFG (2007)</b>	<b>Art 11 BayWoFG (Än-derung Mai 2018)</b>
1-Personen-Haushalt	36.800 DM (18.816 €)	19.200 €	19.000 €	22.600 €
2-Personen-Haushalt	53.400 DM (27.310 €)	28.800 €	29.000 €	34.500 €
Jede weitere Per-son	12.800 DM (6.545 €)	6.560 €	6.500 €	8.500 €
Zusätzlich pro Kind	–	800 €	1.000 €	2.500 €

<sup>1</sup>Bei diesen Beträgen in der Übersicht 5 handelt es sich um ein nach dem Förderrecht zu berechnendes Jahres-Einkommen des Haushaltes, das vom steuerrechtlichen Netto-Einkommen abweicht. Das daraus errechnete Jahres-Brutto-Einkommen des Haushaltes ist für die aktuell geltenden Einkommensgrenzen beispielhaft in der Übersicht 6 dargestellt.

Übersicht 6 Staatliche Einkommensgrenzen ab Mai 2018 (Einkommen nach Förderrecht / Brutto)

	<b>Art 11 BayWoFG (Änderung Mai 2018) Jahres-Einkommen des Haushaltes nach Förderrecht</b>	<b>Art 11 BayWoFG (Änderung Mai 2018) entspricht einem Jahres-Brutto-Einkommen von ca.</b>
1-Personen-Haushalt	22.600 €	33.200 €
2-Personen-Haushalt	34.500 €	51.200 €
Jede weitere Person	8.500 €	12.100 €
Zusätzlich pro Kind	2.500 €	3.500 €

Eine ausführlicher Übersicht auch über die staatlichen Einkommensgrenzen in den Einkommensstufen I und II (Art. 11 BayWoFG entspricht der Einkommensstufe III) enthält die Anlage 7.

Die staatlichen Einkommensgrenzen gelten unmittelbar für den Bezug von geförderten Mietwohnungen in der Einkommensorientierten Förderung-EOF (gestaffelt nach Stufe I bis III) sowie für den Immobilienerwerb im Rahmen der staatlichen Eigenwohnraumförderung und dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm.

Für die Programme des München Modells (Miete, Genossenschaften und Eigentum) wurden die Einkommensgrenzen in Anlehnung an die staatlichen Einkommensgrenzen jeweils per Stadtratsbeschluss festgelegt.

Die Zahl der förderberechtigten Haushalte in der staatlichen Wohnraumförderung ist jedoch mit den Jahren zurück gegangen, da die Löhne und Gehälter nominal gestiegen sind, eine Anpassung der staatlichen Einkommensgrenzen aber nur sporadisch erfolgte (siehe Übersicht 5).

Als Reaktion auf diese Entwicklung wurden die Einkommensgrenzen für das München Modell bereits mehrfach vom Stadtrat angepasst.

Zunächst wurde eine Kinderkomponente von 3.000 € je Kind eingeführt, die mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2005 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07510) auf 5.000 € je Kind erhöht wurde, um speziell Haushalte mit Kind/-ern den Zugang zu München Modell-Wohnungen zu erleichtern.

Mit „Wohnen in München V“ vom 01.02.2012 wurde dann eine neue (kommunale) Einkommensstufe IV eingeführt, die aus der Systematik der staatlichen Einkommensgrenzen mit den Stufen I bis III weiter entwickelt wurde. Zudem wurde die ursprünglich pro Kind gerechnete Kinderkomponente in eine „haushaltsbezogene“ Kinderkomponente in Höhe von 5.000 € je Haushalt (unabhängig von der Zahl der Kinder) umgewandelt. Zuletzt wurde die Einkommensgrenze der kommunalen Stufe IV mit Wohnen in „München VI“ vom 15.11.2016 angepasst (Fortschreibung über eine Erhöhung um 15 %, was in etwa der Einkommensentwicklung entsprach).

Ziel dieser Maßnahmen war es immer, dass rund 50 bis 60 % der Münchner Haushalte vom Einkommen her eine Förderberechtigung für eine München Modell-Wohnungen erhalten könnten.

Mit dem Vorschlag,

- die Einkommensgrenze für die Programme im München Modell (= kommunale Stufe IV) wieder unmittelbar an die staatliche Einkommensgrenze zu koppeln und diese
- im Sinne einer festen prozentualen Überschreitung der Einkommensgrenze in der staatlichen Wohnraumförderung (Art. 11 BayWoFG = Stufe III) um 25 % (gerundet auf volle 100 €) festzulegen,

kann das zwischenzeitliche Auseinanderdriften in der Systematik bei den Einkommensgrenzen zwischen den staatlichen und kommunalen Förderprogrammen beendet werden. Zudem gestaltet sich auch die Berechnung im Einzelfall einfacher.

Der Gesetzgeber hat das zuständige Staatsministerium erstmalig auch ermächtigt, die in Art. 11 BayWoFG festgelegte Einkommensgrenze regelmäßig anzupassen, „wenn dies

unter Berücksichtigung der allgemeinen Einkommensentwicklung zur Beibehaltung der bisher erfassten Zielgruppe der Wohnraumförderung (...) erforderlich ist“. Durch die Bindung der Einkommensgrenze im München Modell an die staatliche Einkommensgrenze würde die Anpassung auch die Einkommensgrenze des München Modell erhöhen. Sollte sich dennoch herausstellen, dass die Anpassung der staatlichen Einkommensgrenzen in der Zukunft hinter der allgemeinen Einkommensentwicklung zurückbleibt, hätte die Landeshauptstadt München immer noch die Möglichkeit, nach zu steuern. Dies könnte über eine Anpassung der festgelegten prozentualen Überschreitung (z.B. 30 % statt 25 %) erfolgen.

Die vorgeschlagene Erhöhung der Einkommensgrenzen für das München Modell, nämlich Art. 11 BayWoFG + 25 %, ist so ausgelegt, dass der Anteil der **Münchner Haushalte innerhalb dieser Einkommensgrenzen des München Modells (Stufe IV neu) ca. 62 % beträgt**. Innerhalb der staatlichen Einkommensgrenzen (Art. 11 BayWoFG bzw. Stufe III neu) liegen rund 45 % der Haushalte in München bzw. ca. 60 % der Haushalte in ganz Bayern.

Mit der vorgeschlagenen Erhöhung kann auch der Anregung der Baugemeinschaften aus dem Arbeitsgespräch vom 01.02.2019 (siehe Ziffer 3 des Vortrages) entsprochen werden.

#### Übersicht 7 Neue Fördergrenzen im München Modell

	Art. 11 BayWoFG (=Stufe III)	<b>Art. 11 BayWoFG + 25%</b> = München Modell, Stufe IV  Jahres-Einkommen des Haushaltes nach Förderrecht	<b>Art. 11 BayWoFG + 25 %</b> = München Modell, Stufe IV  Jahres- <b>Brutto</b> -Einkommen des Haushaltes
1-Person-Haushalt	22.600 €	<b>28.200 €</b> (Stufe IV bisher: 26.400 €)	<b>41.200 €</b> (Stufe IV bisher: 38.700 €)
2-Personen-Haushalt	34.500 €	<b>43.100 €</b> (Stufe IV bisher: 39.600 €)	<b>63.500 €</b> (Stufe IV bisher: 58.500 €)
Jede weitere Person	8.500 €	<b>10.600 €</b> (Stufe IV bisher: 8.900 €)	<b>15.100 €</b> (Stufe IV bisher: 12.500 €)
Zusätzlich pro Kind	2.500 €	<b>3.100 €</b> (Stufe IV bisher: 1.500 €)	<b>4.400 €</b> (Stufe IV bisher: 2.100 €) <sup>1</sup>

#### **Auswirkungen der Anpassung der Einkommensgrenzen für das München Modell im Zusammenhang mit anderen Stadtratsbeschlüssen**

Bei den Festlegungen des Stadtrates für

- das Eigenvergabekontingent der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und
- für das zulässige Einkommen von Haushalten bei der Neuvermietung nach Aus-

<sup>1</sup> Eine zusätzliche kommunale Kinderkomponente ist nicht mehr vorgesehen

übung des Vorkaufsrechtes  
wird jeweils auf die Einkommensgrenzen im München Modell Bezug genommen.

Die vorgeschlagene Erhöhung gilt aufgrund dieser Bezugnahme automatisch auch für diese Festlegungen.

## **6. Grundstückswertansätze für das München Modell-Eigentum - Überprüfung**

Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen stellt sich auch die Frage, ob die Grundstückswertansätze für das München Modell-Eigentum anzupassen sind. Im Stadtratsbeschluss vom 14.12.2016 waren diese anhand der jeweiligen Belastungsquote (= Anteil der jährlichen Gesamtbelastung aus dem Immobilienerwerb am Netto-Einkommen des Haushaltes) ermittelt worden. Als Referenzwerte waren dabei jeweils ein Haushalt mit 4 Personen, davon 2 Kinder mit dem höchst zulässigen Einkommen der jeweiligen Einkommensstufe (II, III, IV), eine Wohnung mit 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Eigenkapitalquote von 20 % zu Grunde gelegt worden.

Die Belastungsquote lag dabei zwischen ca. 36 % (Einkommensstufe IV und Einkommensstufe III mit staatlicher Förderung) und ca. 41 % (Einkommensstufe II und Einkommensstufe III ohne staatliche Förderung) des Netto-Einkommens des Haushaltes.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird prüfen, wie sich die Belastung der Haushalte im München Modell-Eigentum aufgrund der vorgeschlagenen neuen Einkommensgrenzen und unter den derzeit aktuellen Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften (z.B. Baukostensteigerungen) entwickelt und dem Stadtrat hierzu berichten.

Derzeit sollten die Grundstückswertansätze aber unverändert bleiben.

## **7. Berücksichtigung der Miethäuser-Syndikate bei der Grundstücksvergabe**

Die Stadtratsfraktion Die GRÜNEN/RL hat beantragt, Miethäuser-Syndikate künftig bei der Vergabe von städtischen Grundstücken zu berücksichtigen (Antrag Nr. 14-20 / A 4882 vom 23.01.2019, Anlage 4). Hierzu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt München vergibt seit rund 20 Jahren Wohnbauflächen an gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte. Erstmals im Jahr 2010 (bestätigt in „Wohnen in München V 2012 – 2017“ und in „Wohnen in München VI 2017 – 2021“) wurde für die Zielgruppe der Baugenossenschaften und der Baugemeinschaften sogar eine eigene Flächenquote von 20 bis 40 % der Flächen in großen Siedlungsgebieten vom Stadtrat beschlossen. In „Wohnen in München VI“ wurde diese Quote insoweit modifiziert, als in diesen max. 40 % auch die nach Einführung des Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB verbleibenden 10 % für den freifinanzierten Eigentumswohnungsbau ausschließlich an Baugemeinschaften (und nicht mehr an Bauträger) vergeben werden sollen.

Hausprojekte unter dem Dach des sogenannten „Miethäuser Syndikats“ stellen ebenfalls eine gemeinschaftsorientierte Wohnform da, deren Ziel der Kauf oder der Neubau von Miethäusern ist, die eine dauerhafte kollektive Selbstbestimmung der Bewohnerschaft

über ihre Wohnungen garantieren.

Insgesamt gibt es derzeit bundesweit 141 Hausprojekte und 17 Projektinitiativen im Verbund des Mietshäuser Syndikats. In München besteht bisher lediglich ein Projekt „Ligsalz8“ in einem Bestandsgebäude.

Die rechtliche Konstruktion eines jeden selbständigen Hausprojektes ist eine **Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)**. Deren **Gesellschafter** sind zum einen der sogenannte „**Hausverein**“ (**e.V.**), in dem alle Mietparteien Mitglied sind und der alle örtlichen Angelegenheiten des Mietshauses eigenverantwortlich regelt. Der zweite Gesellschafter ist bei allen Hausprojekten die bundesweit tätige „**Mietshäuser Syndikat GmbH**“, die ein Vetorecht beim Hausverkauf, bei Satzungsänderung und der Ergebnisverwendung hat, also bei allen Entscheidungen mit grundsätzlicher Bedeutung. Durch diese gegenseitige Kontrolle ist eine Privatisierung (zur Abschöpfung von Wertsteigerungen) von einzelnen Häusern ausgeschlossen.

Das Wohnen im Rahmen des Mietshäuser Syndikats funktioniert somit ähnlich einer Kleingewerkschaft. Die Mitglieder haben dauerhaftes Wohnrecht und bezahlbare Mieten (Kostenmiete); sie sind Mieterinnen und Mieter und gleichzeitig über den Hausverein „Miteigentümer“ bzw. Gesellschafter der GmbH.

Durch die Beteiligung der Mietshäuser Syndikat GmbH an jedem einzelnen Hausprojekt entsteht darüber hinaus ein bundesweiter Verbund der selbstorganisierten Häuser im Mietshäuser Syndikat.

Dieser Verbund hat sich der Idee des „Sozialtransfers von Altprojekt zu Neuprojekt“ verpflichtet.

Laut Aussage der Mietshäuser Syndikat GmbH zahlen hierzu alle Projekte einen Solidarbeitrag in einen Sozialfonds des Mietshäuser Syndikats ein, aus dem Öffentlichkeitsarbeit, Beratung für neue Projektinitiativen, sowie Anschubfinanzierungen geleistet werden können. Der Solidarbeitrag beträgt anfänglich 0,10 € pro qm Nutzfläche pro Monat. Er steigt mit der langfristigen Erwirtschaftung von Überschüssen bei „entschuldeten“ Projekten.

Die Finanzierung eines Hausprojektes besteht aus mehreren Finanzierungsbausteinen. Neben dem Stammkapital der GmbH (25.000 €) sind Nachrangdarlehen, sogenannte Direktkredite zentraler Bestandteil der Finanzierung. Die Mieterinnen und Mieter sowie andere Privatanleger (z.T. Verwandte der künftigen Mieterschaft) stellen diese langfristig (z.B. mit 10-jähriger Kündigungsfrist) und niedrig verzinst als Eigenkapitalersatz zur Verfügung. Muss ein Insolvenzverfahren eröffnet werden, kommen sie erst an die Reihe, wenn alle Forderungen vorrangiger Gläubiger erfüllt sind. Das Risiko ist dabei überschaubar: bisher ist erst ein Vorhaben gescheitert.

Bei Neubauvorhaben können neben den Bankdarlehen auch staatliche bzw. städtische Förderkredite (EOF und München Modell-Miete) in Anspruch genommen werden, was die Finanzierungssicherheit erhöht.

Aufgrund des gemeinschaftsorientierten und solidarischen Ansatzes der selbstverwalteten Hausgemeinschaften kann ein Mietshäuser Syndikats-Projekt als Alternative zu einem ge-

nossenschaftlichen Vorhaben gesehen werden.

Es wäre eine Ergänzung der „Münchener Mischung“ wenn auch in München – insbesondere in städtischen Neubaugebieten – einzelne selbstverwaltete Hausprojekte realisiert werden könnten.

Es wird daher vorgeschlagen, Grundstücksausschreibungen für die Zielgruppe „Baugenossenschaften (e.G.)“ generell auch für „genossenschaftsähnliche Wohnprojekte“ nach Art der Zusammenarbeit mit dem Mietshäuser-Syndikat zu öffnen. Voraussetzung muss dabei sein, dass diese eine Organisationsform haben, die satzungsmäßig und dauerhaft eine auf die Interessen der Nutzer und Nutzerinnen bzw. der Mieter und Mieterinnen ausgerichtete Selbstverwaltung und eine nicht gewinnorientierte Bewirtschaftung der Wohnungen im Sinne des Genossenschaftswesens sicherstellt.

Im Rahmen der Konzeptausschreibung können dann die vielfältigen Projektideen unterschiedlicher Genossenschaften und Hausprojekte dargestellt und anhand vorgegebener Konzeptbausteine bewertet werden.

Einzelne städtische Baugrundstücke speziell nur für Hausprojekte im Mietshäuser Syndikat auszuschreiben ist dagegen mangels Wettbewerb (derzeit besteht nur ein Mietshäuser-Syndikat) nicht zulässig.

Die Zusage, bei städtischen Grundstücksausschreibungen, die für Baugenossenschaften vorgesehen sind, grundsätzlich auch „genossenschaftsähnliche Wohnprojekte“ als Bewerberinnen zuzulassen, ist für die Planungssicherheit von möglichen Interessenten von großer Bedeutung.

Anders als Baugenossenschaften mit einem größeren Wohnungsbestand (bzw. dem Ziel den Wohnungsbestand zu erweitern) und entsprechender Mitgliederstärke, muss sich die Gruppe der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner eines Hausprojektes erst zusammenfinden und einen stabilen Hausverein gründen, um sich auf ein Grundstück bewerben zu können. Dies bedarf in der Regel längerer Planungs- und Vorlaufzeiten.

Die Erweiterung des Bewerberkreises für eingetragene Genossenschaften (e.G.) und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte soll grundsätzlich für alle künftigen Ausschreibungen von städtischen Wohnbauflächen für „genossenschaftlichen Wohnungsbau“ gelten. Ausnahmen sind in den jeweiligen Ausschreibungsbeschlüssen (Kriterienbeschlüssen), die die Rahmenbedingungen (u.a. Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien) der konkreten Grundstücksausschreibung festlegen, zu begründen.

## **8. Umgang mit den Subventionsvorteilen beim München Modell-Eigentum – Prüfungsauftrag für ein Erbbaurechtsmodell**

In letzter Zeit verstärkt wird das Thema des stark angestiegenen Subventionsvorteils beim München Modell-Eigentum aufgrund des allgemeinen Grundstückspreisanstieges (z.B. Freiamt: bei einer Wohnung mit 100 qm GF in der Einkommensstufe III ca. 220.000 € günstiger) zu Recht kritisch gesehen. Die bei der Fortschreibung des München Modell-Eigentum im Dezember 2016 erfolgten Anpassungen hinsichtlich der Verkaufs- und vor allem der Grundstückswertansätze war ein richtiger Schritt. Aufgrund der unveränderten Dynamik bei den Verkaufspreisen für die freifinanzierten Eigentumswohnungen konnten diese Bemühungen aber nicht die erhoffte Wirkung erzielen. Gleichzeitig hinkt die Einkom-

mententwicklung der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt stark hinterher. Dies schließt weitere spürbare Erhöhungen beim Grundstückspreis als Stellschraube aus, weil die berechtigten Haushalte die dann stark steigende Belastung mit den vergleichsweise geringen Einkommenszuwächsen nicht mehr tragen könnten.

Nicht unerwähnt bleiben soll in der Diskussion, dass die Bindungsdauer im München Modell-Eigentum 30 Jahre beträgt und der Haushalt erst nach Ablauf dieser Frist den vollen Subventionswert (ggf. nebst einer weiteren Wertsteigerung des Grundstücks in dieser Zeit) realisieren kann. Im Falle eines vorzeitigen Verkaufs, also innerhalb der 30-jährigen Bindungsdauer, wird seit der Änderung vom Dezember 2016 der Grundstückswertzuwachs (Differenz zwischen dem bezahlten Förderwert des Grundstücks und dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des vorzeitigen Verkaufs) – anders als früher - anteilig von der Landeshauptstadt München abgeschöpft. Auch dies ist ein Schritt in Richtung auf eine Begrenzung des Subventionsvorteils.

Wie schon ausgeführt, besteht auch seitens der Baugemeinschaften Verständnis für die Problematik und die Bereitschaft, an einer Lösung mitzuwirken. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei den geförderten Eigentumswohnungen angesichts der knappen Flächen und der großen Anspruchskonkurrenzen in München um ein rares Gut handelt und zwar viele Haushalte von ihrem Einkommen her anspruchsberechtigt wären, aber nur vergleichsweise wenige Haushalte (abgesehen davon, ob sie die Finanzierungslasten trotz Förderung stemmen könnten) aufgrund der begrenzten Zahl der Wohnungen (auch wenn sich mit einer Ausweitung des München Modell-Eigentum die Chancen erhöhen) überhaupt in den Genuss einer solchen Förderung kommen können.

Wie schwierig es ist, im München Modell-Eigentum ein Modell zu finden, das den Subventionsvorteil beschränkt, aber dennoch für den berechtigten Haushalt finanzierbar bleibt und das auch den rechtlichen Anforderungen gerecht wird, haben die im Workshop vorgestellten zwei Modelle (Förderung nicht über den Grundstückspreis, sondern über ein nachrangiges städtisches Darlehen bzw. dauerhafte Abschöpfung der Subvention bei Verkauf) gezeigt (siehe Ausführungen unter Ziffer 3 des Vortrages).

Nachdem bereits in „Wohnen in München VI“ die Zielrichtung vorgegeben wurde, dass die Landeshauptstadt München ihre Grundstücke vermehrt im Erbbaurecht vergeben soll, wird vorgeschlagen, **die Verwaltung zu beauftragen, unter Beteiligung der Baugemeinschaften und der Mitbauzentrale das Thema des Umgangs mit den Subventionsvorteilen zu prüfen, wobei die Zielrichtung ein Erbbaurechtsmodell sein sollte.**

Die Baugemeinschaften hatten in den bisherigen Gesprächen deutlich gemacht, dass für sie unverändert der Kauf eines städtischen Grundstücks im Vordergrund steht und nicht der Erwerb im Erbbaurecht.

Für die Akzeptanz eines Erbbaurechtsmodells statt Verkauf käme es ihrer Ansicht insbesondere darauf an, dieses Modell so zu gestalten, dass die monatliche Belastung im Rahmen bleibt. Dies müsse auch über die ganze Zeitdauer des Erbbaurechts (80 Jahre) und bei Veränderungen der persönlichen Situation gelten („Erbbaurecht mit sozialer Komponente“).

Ein Erbbaurecht für die Grundstücke, die zum Verkehrswert an Baugemeinschaften verge-

ben werden, ist für die Baugemeinschaften tendenziell nicht vorstellbar.

## **9. Behandlung der Stadtratsanträge**

### **a) Wohnungseigentum fördern und stärken: München Modell-Eigentum erweitern**

Mit der vorgeschlagenen Umwidmung des bisherigen Anteils von 10 % der städtischen Wohnbauflächen in den großen Siedlungsgebieten, die bisher für den freifinanzierten Wohnungsbau für Baugemeinschaften vorgesehen waren, ins München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften, wird der Anteil für das München Modell-Eigentum an den Wohnbauarten deutlich erweitert (wenn auch nicht voll im beantragten Umfang). So könnten beispielsweise allein im Bereich der Bayern-Kaserne bis zu 500 Wohneinheiten in diesem Fördermodell entstehen.

**Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03959 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl und Herrn Stadtrat Johann Sauerer vom 04.04.2018 wird unter der oben genannten Maßgabe entsprochen.**

### **b) Wohnungsbau durch Baugemeinschaften**

Durch eine als Regelfall vorgesehene Ausschreibung der Flächen für Baugemeinschaften im München-Modell-Eigentum (feste Grundstückswertansätze) entfällt nicht nur das bisherige Risiko steigender Verkehrswerte bis zur Grundstücksausschreibung, sondern auch der Zeitbedarf für die Grundstücksbewertung.

Was die Kriterien für die Grundstücksvergabe für Baugemeinschaften betrifft, werden diese kontinuierlich evaluiert und Anregungen für Änderungen aus der Politik sowie von den Baugemeinschaften oder von der Mitbauzentrale in die Überlegungen für den vom Stadtrat jeweils zu beschließenden Kriterienkatalog einbezogen.

**Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04049 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl und Herrn Stadtrat Walter Zöllner vom 04.05.2019 wird damit entsprochen.**

### **c) Neue Konditionen für die Vergabe städtischer Grundstücke an Baugemeinschaften**

Wie in der Sitzungsvorlage ausgeführt, hat sich die Verwaltung unter Beteiligung der Politik, von Vertretungen von Baugemeinschaften und der Mitbauzentrale intensiv mit den Methoden der Grundstücksbewertung für Baugemeinschaften befasst und das unabhängige städtische Bewertungsamt hierzu um Stellungnahme gebeten. Als Ergebnis ist festzustellen, dass aus rechtlichen Gründen eine geänderte Verkehrswertberechnung nicht möglich ist. Das Ziel, zu neuen Konditionen für die Vergabe städtischer Grundstücke an die Baugemeinschaften zu kommen, kann aber über eine Vergabe in einem flächenmäßig ausgeweiteten München Modell-Eigentum mit maßvoll angepassten Einkommensgrenzen erreicht werden. Die Vergabe im Erbbaurecht soll Thema und Zielvorgabe eines weiterführenden Prüfungsauftrages des Stadtrates werden.

**Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04721 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 30.11.2018 wird damit entsprochen.**



**d) Mietshäuser-Syndikate bei der Vergabe von städtischen Grundstücken berücksichtigen**

Mit dem Beschlussvorschlag, Grundstücksausschreibungen für die Zielgruppe der Baugenossenschaften generell auch für „genossenschaftsähnliche Wohnprojekte“ wie Mietshäuser-Syndikate zu öffnen, **wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 04882 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 23.01.2019 entsprochen.**

**e) München Modell-stärkere einkommensorientierte Förderung**

Auf die Problematik, die sich aus dem Vorschlag ergeben würde, die stark gestiegenen Grundstückssubventionen im München Modell-Eigentum dadurch zu begegnen, dass die Grundstückssubvention entfällt und die Differenz zwischen Verkehrswert und Förderwert des Grundstücks durch ein zunächst zins- und tilgungsfreies Nachrangdarlehens der Landeshauptstadt München gefördert wird, wurde bereits eingegangen (siehe Ziffer 3 des Vortrages).

Das Thema einer Begrenzung des Subventionsvorteils beim München Modell-Eigentum wird im Rahmen des vorgeschlagenen Prüfungsauftrages mit der Zielrichtung eines Erbbaurechtsmodells einfließen.

Die Anregung, beim München Modell-Miete die Miete alle 3 Jahre anzupassen, geht in die Richtung der bei der staatlichen einkommensorientierten Förderung-EOF üblichen Verfahrensweise. Allerdings ist zu beachten, dass die EOF ein Förderprogramm ist, die in ihrer Fördersystematik neben der spezifisch objektabhängigen Förderung für den Bauherrn (Zuschuss, objektabhängiges Darlehen) auch eine subjektabhängige Komponente in Form eines belegungsabhängigen Darlehens für den Bauherrn enthält. Dieses Darlehen ist höher verzinslich (derzeit 1,75 %) und aus den Zinserträgen plus Zuschüssen des Freistaates erhalten die Mieterhaushalte eine einkommensabhängige Förderung, um die vereinbarte Miete bezahlen zu können. Dieser einkommensabhängige Zuschuss verringert sich bei erhöhtem Einkommen, nicht aber die Miethöhe (dafür gibt es eine eigene kommunale Regelung, die den Anstieg der Mieten begrenzt). Der Anspruch auf einen solchen Mieterzuschuss wird alle 3 Jahre vom Sozialreferat neu geprüft.

Diese Fördersystematik ist so nicht auf das bestehende München Modell-Miete übertragbar. Wollte man dem Antrag folgen, würde dies zunächst zu einem erheblichen zusätzlichen Aufwand für die Landeshauptstadt München führen, da alle 3 Jahre die Mieten auch im München Modell zu überprüfen wären. Nachdem es zudem nicht im Sinne der Landeshauptstadt München sein könnte, den/die jeweilige/-n Vermieter/-in zu entsprechenden Mieterhöhungen aufzufordern und ihm dann die die zusätzliche Miete auch zu belassen, müsste die Landeshauptstadt München hier eine Art „Fehlbelegungsabgabe“ einführen und diese – wieder mit erheblichem Aufwand – festsetzen und vereinnahmen.

Auch wenn das Anliegen des Antrags verständlich ist, würde es nicht nur einen erheblichen zusätzlichen Aufwand verursachen, sondern es wäre in Zeiten ohnehin ständig steigender Mieten (diese steigen auch im München Modell – wenn auch nur maßvoll) ein falsches Signal, in einem Fördermodell, das speziell für Haushalte mit Kind / -ern gedacht ist, zusätzlich zu einer Belastung gerade dieses Personenkreises beizutragen.

**Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04957 der FDP-HUT Stadtratsfraktion wird hinsichtlich der Intention, nicht aber hinsichtlich des vorgeschlagenen Modells, Subventionen in München Modell-Eigentum möglichst zu beschränken, um Fehlsubventionen zu vermeiden, durch den Prüfungsauftrag zu einem entsprechenden ausgestalteten Erbbaurechtsmodell entsprochen.**

**Hinsichtlich der angeregten Änderung des München Modell-Miete wird dem Antrag nicht entsprochen.**

**f) Bezahlbare Bodenpreise auch für Baugemeinschaften**

Durch die vorgeschlagene Förderung der Baugemeinschaften, die künftig im Regelfall im Rahmen des München Modell-Eigentum erfolgen soll, wird der Intention des Antrags gefolgt und damit **dem Antrag Nr. 14-20 / A 05243 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 16.04.2019 entsprochen.**

Die Sitzungsvorlage wurde dem Kommunalreferat mit der Bitte um Mitzeichnung zugeleitet. Bis zur Drucklegung lag eine Rückäußerung nicht vor. Sofern eine solche noch erfolgt, wird diese mittels Hinweisblatt nachgereicht.

Die Stadtkämmerei und das Sozialreferat haben Abdruck der Sitzungsvorlage 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 sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement) ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften erfolgt künftig als Regelfall im kommunalen Förderprogramm München Modell-Eigentum (anstelle wie bisher üblich überwiegend im freifinanzierten Wohnungsbau und mit geringem Anteil an München Modell-Eigentum).
2. Dazu wird der gemäß Stadtratsbeschluss vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI“, Beschlussziffer 7 i.V.m. Beschlussziffer 15 vorgesehene Anteil von 10 % der freifinanzierten städtischen Flächen für Baugemeinschaften künftig als München Modell-Eigentum vergeben. Damit wird der Anteil des München Modells bei den städtischen Flächen von bisher 20 % auf 30 % erweitert.
3. Die Beschlussziffer 15 des Stadtratsbeschlusses vom 15.11.2016 „Wohnen in München VI“ wird deshalb wie folgt neu gefasst:  
„Die in „Wohnen in München IV“ festgelegten Förderquoten auf städtischen Flächen werden wie folgt geändert: grundsätzlich 60 % (bisher 50 %) geförderter Wohnungsbau davon 30 % für den geförderten Mietwohnungsbau-EOF, 30 % (bisher 20 %) für das München Modell (davon grundsätzlich 20 % für das München Modell-Miete und -Genossenschaften und 10 % für das München Modell-Eigentum für Baugemeinschaften). Die restlichen 40 % der städtischen Flächen werden für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB verwendet. In geeigneten Fällen (z.B. Kleinstgrundstücke, planerische Festsetzungen mit geringer Geschosshöhe) kann von dieser Festlegung zu Gunsten des München Modell-Eigentum abgewichen werden.“
4. Eine ausnahmsweise Vergabe von freifinanzierten Flächen an Baugemeinschaften anstelle des München Modell-Eigentum bedarf einer gesonderten Stadtratsentscheidung, wobei Voraussetzung ist, dass im vorgesehenen Bereich der Grundstücksvergabe mindestens Flächen im selben Umfang für Baugemeinschaften im München Modell-Eigentum vergeben werden.
5. Die Einkommensgrenzen in den Programmen des München Modells werden in der Systematik wieder an die staatliche Wohnraumförderung gebunden. In der Höhe werden die Einkommensgrenzen in den Programmen des München Modells wie folgt neu festgelegt:  
die Stufe IV (kommunale Einkommensgrenze) darf die staatliche Einkommensgrenze des Art. 11 BayWoFG (= Stufe III, Nr. 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 – WFB 2012) um 25 % (gerundet auf volle 100 €) überschreiten.  
Bei einer Änderung der staatlichen Einkommensgrenzen erhöht sich damit auch die Einkommensgrenze im München Modell.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Richtlinien für das München Modell-Eigentum entsprechend anzupassen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beteiligung einer Vertretung von Baugemein-

schaften und der Mitbauzentrale München das Thema des Umgangs mit der Subventionshöhe beim München Modell-Eigentum zu prüfen, wobei die Zielrichtung ein Vorschlag an den Stadtrat für ein Erbbaurechtsmodell sein sollte.

8. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, die Angemessenheit der Grundstückspreise für das München Modell-Eigentum unter Berücksichtigung der erhöhten Einkommensgrenzen zu überprüfen.
9. Die im Antrag Nr. Nr. 14-20 / A 04957 von der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 06.02.2019 geforderte Anpassung der Miete im Programm München Modell-Miete im Abstand von je drei Jahren bei Erhöhung des Einkommens des Mieterhaushaltes wird abgelehnt.
10. „Genossenschaftsähnliche Wohnprojekte“ nach Art der Mietshäuser-Syndikate können sich künftig bei den Grundstücksausschreibungen und im Rahmen des Flächenkontingents für die Zielgruppe der „Baugenossenschaften (e.G.)“ mit bewerben. Voraussetzung ist dabei eine Organisationsform, die satzungsmäßig und dauerhaft eine auf die Interessen der Nutzer und Nutzerinnen bzw. der Mieter und Mieterinnen ausgerichtete Selbstverwaltung und eine nicht gewinnorientierte Bewirtschaftung der Wohnungen im Sinne des Genossenschaftswesens sicherstellt.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03959 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl und Herrn Stadtrat Johann Sauerer vom 04.04.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04049 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl und Herrn Stadtrat Walter Zöllner vom 04.05.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04721 von der Fraktion DIE GRÜNEN/ RL vom 30.11.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Der Antrag Nr. 14-20 / A 4882 von der Fraktion DIE GRÜNEN/ RL vom 23.01.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
15. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04957 von der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 06.02.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
16. Der Antrag Nr. 14-20/ A 05243 von der Fraktion DIE GRÜNEN/ RL vom 16.04.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
17. 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 Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

### IV. **Abdruck von I. mit III.**

**Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei**

je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

## V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes 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 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, HA I/01 BVK
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/2, HA I/22
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03, HA III/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/10, HA III/11
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/12, HA III/13
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
23. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3