

Telefon: 233 - 24513  
Telefax: 233 - 24238

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN - HA II/1  
PLAN - HA II/11  
PLAN - HA III/1

### **a) Mieterschutz - Fünf Euro Höchstmiete auch in München möglich?**

Antrag Nr. 14-20 / A 04688 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Müller und Frau StRin Verena Dietl  
vom 23.11.2018

### **b) Beispiel Wien: Mehr geförderte Wohnungen bauen durch Festsetzung in Bebauungsplänen**

Antrag Nr. 14-20 / A 04692 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL  
vom 26.11.2018

### **c) Auf städtischem Grundstück maximal 7 Euro Miete**

Antrag Nr. 14-20 / A 04791 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Walter Zöllner, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Hans Podiuk und Herrn StR Prof. Dr. Hans Theiss  
vom 14.12.2018

## **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15568**

Anlagen:

- Antrag Nr. 14-20 / A 04688
- Antrag Nr. 14-20 / A 04692
- Antrag Nr. 14-20 / A 04791
- Übersicht zur Lage des Grundstückes WA 6 in Freiham Nord

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

Öffentliche Sitzung

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

Herr StR Alexander Reissl, Herr StR Christian Müller und Frau StRin Verena Dietl haben am 23.11.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 04688 („Mieterschutz - Fünf Euro Höchstmiete auch in München möglich?“) gestellt (Anlage 1).

Mit dem Antrag wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, dem Stadtrat

das neue „Wiener Modell“ vorzustellen. Außerdem wird das Referat beauftragt, zu prüfen, welche Maßnahmen nötig wären, um eine ähnliche Regelung auch in München umsetzen zu können und welche Voraussetzungen die Bayerische Staatsregierung beziehungsweise der Bund dafür schaffen müssten. Die Stadt Wien plant mit einer neuen Bauordnung gegen steigende Mieten vorzugehen. Es soll dort eine neue Widmung mit dem Namen „Gebiete für geförderten Wohnbau“ geben, in welchen bei zwei Dritteln aller neuen Wohnungen eine Höchstmiete von fünf Euro je Quadratmeter festgesetzt wird.

Die Fraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 26.11.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04692 („Beispiel Wien: Mehr geförderte Wohnungen bauen durch Festsetzung in Bebauungsplänen“) gestellt (Anlage 2).

Mit dem Antrag wird der Oberbürgermeister aufgefordert, sich über den Deutschen Städtetag beim Bund dafür einzusetzen, dass § 9 Abs. 1 Nr. 7 und Nr. 8 im Bundesbaugesetzbuch (BauGB) so modifiziert werden, dass in Bebauungsplänen aus städtebaulichen Gründen die Lage und Quote geförderter Wohnungen festgesetzt werden können.

Herr BM Manuel Pretzl, Herr StR Walter Zöller, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herr StR Hans Podiuk und Herr StR Prof. Dr. Hans Theiss haben am 14.12.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 04791 („Auf städtischem Grundstück maximal 7 Euro Miete“) gestellt (Anlage 3).

Dem Antrag zufolge soll die Verwaltung beauftragt werden, analog dem Wiener Modell, testweise ein städtisches Grundstück auszuschreiben mit der Auflage, hier Mieten von maximal 7 Euro pro Quadratmeter zu verlangen. Die Stadt könne zu den Konditionen ausschreiben, wie in Wien gebaut wird.

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

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen Nr. 14-20 / A04688, Nr. 14-20 / A04692 und Nr. 14-20 / A 04791 wie folgt Stellung:

## **1. Hintergrund**

Miet- und Wohnkosten sind derzeit in vielen europäischen Metropolen ein brisantes Thema. Die Hauptursache der zum Teil dramatisch steigenden Preise ist neben den Baukosten vor allem in der Entwicklung der Bodenpreise zu sehen. Diese haben nicht zuletzt durch das allgemeine Bevölkerungswachstum sowie den verstärkten Zuzug in Städte mit großen Arbeitgebern und einem attraktiven Freizeitangebot vor allem in den letzten zehn Jahren eine zunehmende Dynamik entfaltet.

Die Folgen dieser Entwicklung schlagen am Wohnungsmarkt in München im besonderen Maß durch. So ist die Suche nach bezahlbarem Wohnraum mittlerweile nicht mehr nur ein Problem unterer Einkommensschichten. Hier hat das Ende der Bindungsfristen zahlreicher geförderter

Wohnungen und damit der Rückgang an gefördertem Wohnraum insgesamt zur Verschärfung der Lage beigetragen. Betroffen sind nunmehr auch zunehmend die mittleren Einkommenschichten, die zudem nach den derzeitigen Regelungen zu den Einkommensgrenzen auch von einer Erweiterung des Bestands an sozialem Wohnraum nur sehr bedingt profitieren würden.

Die Stadt Wien befindet sich in diesem internationalen Spannungsfeld aufgrund eines seit 1918 historisch gewachsenen überdurchschnittlich großen Bestandes an gefördertem Wohnraum (derzeit ca. 220.000 Wohneinheiten) noch in einer deutlich besseren Position als viele andere Städte. Derzeit leben ca. 60 Prozent der Wiener Bevölkerung in bezahlbarem Wohnraum. Aber auch die Wiener Grundstückspreise sind aus den genannten Gründen in den letzten Jahren spürbar gestiegen und schlagen sich auch in erhöhten Miet- und Wohnungskaufpreisen nieder. Die Stadt hat daher bereits in den vergangenen Jahren mit der Wohnbauoffensive und der Novelle der Bauordnung eine Reihe von Gegenmaßnahmen auf den Weg gebracht, um steigende Baupreise aufzufangen und Spekulationen wirksam einen Riegel vorzuschieben.

Dabei kommen der Stadt Wien im Gegensatz zu deutschen Städten und Gemeinden mehrere Aspekte entgegen. Zunächst ist Wien nicht nur Stadt, sondern auch Bundesland und hat damit - anders als z.B. München - auch die Gesetzgebungskompetenz für das Landesrecht. Das österreichische Baurecht gibt zudem (mit Ausnahme der Anlagenehmigungsvorschriften) auch das Bauplanungsrecht, das in Deutschland Bundesrecht ist, in die Hand der Länder. Dies hat zur Folge, dass Wien die für ihre Baupolitik erforderlichen gesetzlichen Grundlagen im Wesentlichen selbst und spezifisch auf die Wiener Situation ausgerichtet gestalten kann. Demgegenüber muss der Bundesgesetzgeber in Deutschland immer auch die länderspezifischen Interessen im Blick behalten und darüber hinaus Regelungen treffen, die nicht nur für wachsende Metropolen und deren Region passen, sondern auch für eher dünn besiedelte Gegenden auf dem Land.

Günstig wirkte sich für die Rechtssicherheit der Wiener Wohnungspolitik zuletzt auch eine Entscheidung des Österreichischen Verfassungsgerichtshofs aus, das den verfassungsrechtlichen Spielraum zur Regelung von „wohnungs-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Interessen“ erheblich erweitert hat. So wurde der „Gewährleistung der Erschwinglichkeit der Wohnung insbesondere für einkommensschwächere Gruppen“ ein besonderes öffentliches Interesse von Verfassungsrang eingeräumt und in diesem Zusammenhang die Zielsetzung einer „spürbaren Preisdämpfung“ im Wohnungsbau ausdrücklich anerkannt.

## **2. Das „Wiener Modell“ im Überblick**

Mit der Novelle der Neubauverordnung 2018 setzt Wien seine bisherige Politik konsequent fort und schöpft die dargestellten Möglichkeiten und Spielräume weiter aus. „Herzstück“ der Novelle ist die Einführung einer neuen bauplanungsrechtlichen Widmungskategorie, die - gekoppelt an ein spezielles Fördermodell - die zentrale Rolle des geförderten Wohnungsbaus weiter stärken und für zusätzlichen erschwinglichen Wohnraum sowie eine spürbare Preisdämpfung am Wohnungsmarkt insgesamt sorgen soll. Da die beiden Teile des Modells, also der bauplanungsrechtliche und der förderrechtliche, nicht akzessorisch sind, sondern vielmehr auch jeweils für sich allein stehen könnten, sollen sie auch im Folgenden getrennt voneinander dargestellt und ihre Möglichkeiten für München untersucht werden.

## 2.1 Der bauplanungsrechtliche Teil des Wiener Modells

Mit der neuen Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ wird die bisherige Widmung „Gebiete für förderbaren Wohnbau“ ersetzt. Diese Änderung hat weitreichende Folgen. Denn auf diese Weise wird sichergestellt, dass auf entsprechend gewidmeten Flächen überwiegend geförderter Wohnungsbau realisiert wird. Um ein signifikantes Volumen an neuen bezahlbaren Wohnungen zu ermöglichen, will die Stadt Wien im Bebauungsplan im Regelfall einen Mindestanteil an geförderter Wohnnutzfläche von zwei Dritteln der gesamten Wohnnutzfläche festsetzen. Das verbleibende Drittel soll dem Ziel einer ausgewogenen sozialen Durchmischung und der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen dienen.

### a) Anwendungsbereich:

Die neue Widmung soll grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet zur Anwendung kommen, also auch in Stadtteilen mit besonders hohen durchschnittlichen Bodenpreisen. Sie greift dabei grundsätzlich in folgenden Fällen:

- Bei der Neuausweisung von Wohngebieten oder Gemischten Baugebieten
- Bei Widmungsänderungen, vor allem bei Entfall der Widmungen sog. „Betriebsbaugebiete“ oder „Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen“
- Bei einer Erhöhung der für Wohnungen nutzbaren zulässigen baulichen Dichte in Wohngebieten und Gemischten Baugebieten (die Zwei-Drittel-Regelung für geförderte Wohnnutzfläche bezieht sich dann auf die zusätzlich zulässige bauliche Dichte)
- Bei der Ausweisung von Hochhäusern

Das Modell kommt dabei grundsätzlich auch bei sog. „gewerblichen Mischgebieten“ zur Anwendung. Da dort der Wohnanteil insgesamt (also geförderte Wohnungen und sonstige Wohnnutzung) höchstens 50 Prozent der gesamten Nutzfläche betragen darf (also ähnlich wie beim deutschen „Mischgebiet“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)), bezieht sich die Zwei-Drittel-Regelung insoweit nur auf den maximal hälftigen Wohnanteil.

Die klare Definition der vorstehenden Anwendungsfälle soll sicherstellen, dass es nicht zu unangemessenen Eigentumseingriffen kommt. Denn das Eigentumsrecht ist in Österreich verfassungsrechtlich ähnlich stark geschützt wie in Deutschland. Eine Sozialpflichtigkeit des Eigentums und ein Gemeinwohlaspekt wie in Art. 14 des Grundgesetzes (GG) ist im österreichischen Verfassungsrecht zwar nicht explizit verankert. Die unter Ziffer 1 erwähnte Entscheidung des Österreichischen Verfassungsgerichtshofs interpretiert das Eigentumsrecht jedoch auch vor dem Hintergrund der europäischen Grundrechtscharta in eine ähnliche Richtung.

### b) Ausnahmen und Abweichungen:

Mit dem Ziel, eine verfassungsrechtlich nicht angreifbare Regelung zu schaffen, werden zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der zugrundeliegenden Bauordnungsnovelle bereits bestehende Widmungen ausdrücklich ausgenommen, sofern nicht die für Wohnungen nutzbare zulässige bauliche Dichte in erheblichem Ausmaß erhöht wird oder Widmungen entfallen.

Darüber hinaus gibt es im Hinblick auf die Eigentumsrechte weitere Einschränkungen:

So greift die Zwei-Drittel-Regelung für geförderten Wohnungsbau nicht bei Neuausweisungen

oder Widmungsänderungen mit der Festsetzung eines Bebauungsgrades von höchstens einem Drittel oder bei einer Erhöhung der für Wohnungen nutzbaren zulässigen baulichen Dichte von weniger als 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF). Auf diese Weise werden einerseits der bisher übliche Einsatzbereich der Wohnbauförderung auch auf kleinere Bauvorhaben erweitert, auf der anderen Seite aber bestimmte Arten von Bauvorhaben (z.B. Einfamilienhäuser, Baulückenschließungen, Aufstockungen) ausgenommen.

Um ungerechtfertigte Umgehungen der neuen Regelung zu vermeiden, werden dabei jedoch mehrere kleinteilige Projekte als ein Bauvorhaben betrachtet und die erzielbare Brutto-Grundfläche entsprechend addiert, wenn diese sich auf benachbarten Bauplätzen befinden und eine gemeinsame Entwicklungsabsicht dokumentiert ist. In Stadterweiterungsgebieten mit höherer baulicher Dichte geht das Modell unabhängig von der bestehenden Grundstückskonfiguration davon aus, dass Bauplätze mit einer Größe geschaffen werden können, die einen sinnvollen Einsatz der Wohnbauförderung und damit der neuen Widmung im Regelfall erlaubt.

Von der Anwendung der neuen Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ kann darüber hinaus Abstand genommen oder ein verringerter Mindestanteil an geförderter Nutzfläche vorgesehen werden (also weniger als zwei Drittel), wenn für das Bauvorhaben oder die Baureifmachung überproportional hohe Kosten zu erwarten sind (z.B. bei der Überbauung von Gleisanlagen) oder besondere stadtstrukturelle Bedingungen vorliegen (z.B. Infrastruktureinrichtungen, die über das jeweilige Projekt hinaus wirken und aus Sicht der Gemeinde wünschenswert sind). Allerdings bedarf es bei derartigen Abweichungen von der neuen Regelung stets eines auf den konkreten Einzelfall bezogenen Beschlusses des Gemeinderats (in den dem Widmungsverfahren vorgelagerten Fällen) oder der Stadtentwicklungskommission (in allen sonstigen, nachgelagerten Fällen).

Ausnahmen oder Abweichungen von der neuen Widmung sind darüber hinaus auch bei den unter Ziffer 2 Buchstabe a) erwähnten gewerblichen Mischgebieten möglich. Allerdings bedarf es auch hier eines auf den konkreten Einzelfall bezogenen Beschlusses des Gemeinderats oder der Stadtentwicklungskommission.

Die neue Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ soll nicht zu Verfahrensverlängerungen und Erschwernissen für Grundeigentümer(innen) und Bauträger(innen) führen und wird daher grundsätzlich flexibel gehandhabt. So kann vom zunächst auf jedem Bauplatz zu erfüllenden Mindestanteil an geförderter Wohnnutzfläche abgewichen werden, wenn die Einhaltung des Mindestanteils für das jeweilige Plangebiet insgesamt (ggf. auch außerhalb der neuen Widmung) durch vertragliche Vereinbarungen sichergestellt ist. Kann die Einigung über die räumliche Anordnung der geförderten Wohnnutzflächen im Verfahren rechtzeitig erzielt werden, so können die variierenden Mindestanteile auch bereits im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen werden.

Beherbergungsstätten (Hotels) werden innerhalb der neuen Widmung im Bebauungsplan durch eine Zweckbestimmung untersagt, um Umgehungen und mögliche Schlupflöcher von vorneherein auszuschließen. Andernfalls könnte durch derartige Nutzungen der angestrebte Anteil an geförderter Wohnnutzfläche für Plangebiete insgesamt deutlich reduziert werden. Sofern Beherbergungsstätten in bestimmten Bereichen ermöglicht werden sollen, ist dort von der Anwendung der neuen Widmung abzusehen und mit dem bisherigen Instrumentarium zu arbeiten.

### c) Übergangsbestimmungen:

Um die Kontinuität bei bereits laufenden projektbezogenen Vorarbeiten und Vorleistungen zu wahren, sind Übergangsbestimmungen vorgesehen. Demnach ist die neue Widmung nicht anzuwenden, wenn bereits Entwürfe zur Festsetzung oder Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vorliegen, die sich bereits in einem fortgeschrittenen Verfahrensstadium befinden (hier: die Entscheidung, ob eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht) oder der Anteil bezahlbaren Wohnens bereits durch schriftliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümer(inne)n sichergestellt ist. Zu einer Abweichung von der Zwei-Drittel-Regelung kommt es ferner bei Projekten, bei denen der Gemeinderat oder die Stadtentwicklungskommission bereits durch Beschluss einen Mindestanteil an geförderter Wohnnutzfläche vorgegeben hat.

## 2.2. Der förderrechtliche Teil des Wiener Modells

Das „Wiener Modell“ ist von seinem Prinzip her

- eine Mischung aus dem bis zum Jahr 2001 auch in Deutschland gebräuchlichen Fördersystem der „Kostenmiete“ mit einer in bestimmter Höhe vorgegebenen Eingangsmiete, die dann während der Bindungsdauer unverändert (niedrig) bleibt,
- kombiniert in der Förderung mit einer Baurechtseinlage des Mieterhaushaltes ähnlich einer Genossenschaftseinlage (allerdings mit dem Unterschied, dass der Bauherr Eigentümer dieser Einlage wird und sie auch nicht verzinsen muss)
- und einem Grundstückswertverzicht (vergleichbar der bei der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) oder der Verwendung städtischer Flächen für den geförderten Wohnungsbau in München üblichen Praxis).

Zusätzlich zur Miete ist vom Mieterhaushalt noch ein gleichbleibender Erhaltungsbeitrag (vergleichbar einer Instandhaltungsrücklage) zu leisten.

Die Zugangsberechtigung ist einkommensabhängig, wobei es nur ein Fördermodell für alle Berechtigten gibt und die Einkommensgrenzen recht hoch sind (75 % der Wiener Haushalte sind anspruchsberechtigt).

Konkret stellt sich das „Wiener Modell“ in förderrechtlicher Hinsicht wie folgt dar:

#### a) Miete:

Für das Jahr 2019 beträgt die zulässige monatliche Miete 4,97 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (netto kalt) zuzüglich eines Betrages von 0,74 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als sogenannter Erhaltungsbeitrag (gedacht als Rücklage für Renovierungsarbeiten).

Die Mietbelastung für den einzelnen Haushalt liegt also in Summe bei 5,71 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Rechtsgrundlage für die Begrenzung der Miete ist das Wohnungsbauförderungsgesetz, das dem Mietrechtsgesetz vorgeht. Die Miethöhe ist so ausgelegt, dass damit die Zinsen und die Tilgung (soweit nicht anfänglich tilgungsfrei) der Baudarlehen bedient werden können.

b) Baukosten und Finanzierung bzw. Förderung:

Die Gesamtbaukosten (ohne Grundstück) im geförderten Wohnungsbau haben sich auch in Wien in letzter Zeit von durchschnittlich 1.700 €/m<sup>2</sup> auf bis zu 2.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (welche Kostengruppen darunter fallen, ist nicht bekannt, von der Höhe her dürften es die Kostengruppen 300 und 400 Reine Baukosten sein) erhöht.

Die Finanzierung der Baukosten erfolgt über

- die sogenannte „**Hauptförderung**“ in Form eines Landesdarlehens in Höhe von 510 - 700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je nach Größe des Vorhabens. Die Konditionen: 1 Prozent Zins, tilgungsfrei, solange das Kapitalmarktdarlehen noch zurück geführt wird, also ca. 20 - 25 Jahre. Danach ist das Darlehen zu tilgen, wobei die Tilgung nach spätestens 35 Jahren seit Gewährung des Darlehens erfolgt sein sollte;
- **Eigenmittel des Mieterhaushaltes** in Höhe von max. 12,5 Prozent der Gesamtbaukosten als **Baukostenbeitrag** (ca. 500 - 550 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als Anteil am Grundstückspreis und an den Baukosten). Die Zahlung kann in einer Summe oder über einen längeren Zeitraum erfolgen. Dieser Beitrag ist Voraussetzung dafür, dass das Landesdarlehen (Hauptförderung) gewährt wird. Falls der Mieterhaushalt diese Summe nicht aufbringen kann, gibt es dafür die einkommensabhängige Möglichkeit eines Landesdarlehens an den Mieterhaushalt.
- Erhebt der Bauherr den Baukostenbeitrag des Mieterhaushaltes nur bis zu einem Betrag von 70,66 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wert für das Jahr 2019), erhält er ein weiteres Landesdarlehen (zu den Konditionen wie bei der Hauptförderung) in Höhe von 150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (sogenannte „**Superförderung**“).
- Bankdarlehen und ggf. weitere zusätzliche Förderdarlehen, z.B. bei hohen ökologischen Standards (Größenordnung 10 - 50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

In Summe sind dies bei einer Wohnung mit z.B. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche also maximal ca. 87.500 € an Fördermitteln (ohne Superförderung und zusätzliche Förderdarlehen).

c) Grundstückspreis:

Die Grundstückskosten lagen bisher seit vielen Jahren bei max. 250 - 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie werden beim neuen „Wiener Modell“ auf 188 €/m<sup>2</sup> BGF limitiert, was je nach Ausbaueverhältnis von Geschossfläche zu Wohnfläche etwa 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht.

Für die Dauer der Förderung (40 Jahre) wird dieser Grundstückspreis „eingefroren“ und im Grundbuch ein Veräußerungsverbot eingetragen. Ein Verkauf ist während der Bindungsdauer nur mit Zustimmung der Stadt Wien möglich. Durch das „Einfrieren“ des Grundstückspreises, das Veräußerungsverbot und die Festlegung, dass die Wohnung nur zu der festen Eingangs- miete vermietet werden darf, soll sicher gestellt werden, dass bei einem Weiterverkauf kein Spekulationsgewinn realisiert werden kann.

d) Einkommensgrenzen:

Innerhalb der Einkommensgrenzen des Wiener Modells liegen, wie bereits erwähnt, ca. 75 % der Wiener Haushalte. Zum Vergleich: In München befinden sich ca. 45 % der Haus-

halte innerhalb der Einkommensobergrenzen der staatlichen Wohnraumförderung (EOF). Bezogen auf die Einkommensobergrenze im München Modell-Miete sind ca. 60 % anspruchsberechtigt.

Die Einkommensgrenzen (bezogen auf das Jahresnetto-Einkommen) im Wiener Modell sind für 2019 aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Die ebenfalls aufgeführten Vergleichswerte für die EOF bzw. das München Modell beziehen sich auf das sogenannte „bereinigte Einkommen“ nach Nr. 19.3 der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012). Zudem wurde bei Haushalten mit zwei und drei Personen jeweils ein Kind als zum Haushalt gehörend gerechnet, bei einem Vier-Personen-Haushalt wurde von zwei Kindern im Haushalt ausgegangen. Die Berechnungsmethode des Netto-Einkommens beim Wiener Modell ist nicht bekannt, so dass insoweit die Vergleichbarkeit nur bedingt gegeben ist.

Personen im Haushalt	EOF (Förderobergrenze in Einkommensstufe III)	München Modell (Nettoeinkommen in der höchst zulässigen Einkommensstufe IV)	<b>Wiener Modell</b> Jahres-Nettoeinkommen
1 Person	22.600 €	24.600 €	<b>46.450 €</b>
2 Personen	37.000 €	41.900 €	<b>69.220 €</b>
3 Personen	45.500 €	51.000 €	<b>78.330 €</b>
4 Personen	56.500 €	59.600 €	<b>87.430 €</b>

### 3. Die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland / Bayern

Im Folgenden werden die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Stadt München in bauplanungsrechtlicher und förderrechtlicher Hinsicht dargestellt und in Bezug zu den für das Wiener Modell in Österreich bestehenden rechtlichen Grundlagen gesetzt.

#### 3.1 Die derzeitigen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen

a) Im Bebauungsplan:

Der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführte Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten ist abschließend. Er ermöglicht es in Deutschland im Gegensatz zu Wien derzeit nicht, einen bestimmten Anteil an gefördertem Wohnraum für ein Wohnbauprojekt durch Bebauungsplan verbindlich vorzugeben. Mit der Novelle der Neubauverordnung 2018 ersetzt Wien die bisherige Widmung „Gebiete für förderbaren Wohnbau“ durch die Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“.

Die bisherige Widmung entsprach inhaltlich der derzeit in Deutschland gültigen bundesrechtlichen Festsetzungsoption in § 9 Abs. 1 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB). Dort heißt es:

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

...



*7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;...*“

Damit ermöglicht diese Vorschrift deutschen Städten und Gemeinden nur die Festsetzung von Flächen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dabei ist allerdings nicht sicher gestellt, dass der entsprechende Wohnraum vom Grundstückseigentümer / der Grundstückseigentümerin tatsächlich auch errichtet wird. Diese können nach derzeitiger Rechtslage 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. In diesem Wissen regelt die Stadt München die Realisierung des geförderten Wohnungsbaus derzeit allein über die Grundstücksvergaben und die städtebaulichen Verträge (sog. Soziale Bindungsverträge).

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB geht über die Nr. 7 insoweit hinaus, als auf den für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmten Flächen tatsächlich nur entsprechende Wohngebäude errichtet werden dürfen. Allerdings muss nach der Rechtsprechung der Gerichte der besondere oder atypische Wohnbedarf in bestimmten baulichen Gestaltungen zum Ausdruck kommen. Die Anforderungen können sich dabei nach innen und außen ergeben, also z.B. Geschossigkeit, Wohnungsgröße, Raumaufteilung, Außenanlagen oder die barrierefreie Zugänglichkeit. Einkommensschwächere Personengruppen oder Personengruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen ohne diese spezifischen Bedürfnisse zählen nicht zu den Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Ein rein vermögenswerter Umstand ist bauplanungsrechtlich mangels bodenrechtlichem Bezug auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nicht festsetzungsfähig.

b) Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt Gleiches. Auch hier bestehen zur Zeit keine Möglichkeiten für verbindliche Festsetzungen zu sozialem Wohnraum oder dessen Flächenanteile. Zwar ist die Gemeinde bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 Satz 2, 1. HS. BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben zunächst nicht an den baurechtlichen Festsetzungskatalog gebunden, diese erweiterten Möglichkeiten werden jedoch limitiert durch den auch dort erforderlichen bodenrechtlichen Bezug.

c) Im städtebaulichen Vertrag:

Möglich sind Vereinbarungen zur Sicherung des geförderten Wohnungsbaus jedoch über städtebauliche Verträge. Im Unterschied zu Wien fußt diese vertragliche Vereinbarung in Deutschland aber auf einer Mitwirkungsbereitschaft der Planungsbegünstigten. Diese sozialen Bindungsverträge schließt die Stadt derzeit mit den Planungsbegünstigten im Rahmen der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung ab. Auf diese Weise wird ein prozentualer Anteil an gefördertem Wohnraum festgeschrieben. Die Quote liegt derzeit bei 30 Prozent bzw. einschließlich des preisgedämpften Wohnraums bei 40 Prozent. Eine mit Wien vergleichbare Zwei-Drittel-Regelung ist in diesem Rahmen aktuell nicht möglich, da die Belastungen für die Planungsbegünstigten „den gesamten Umständen nach“ (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ange-

messen sein müssen und eine Belastung über die derzeit verhandelten Grundsätze hinaus das Gesamtgefüge und damit auch die Angemessenheit verändern würde. Eine Änderung des Prozentsatzes würde daher zum einen eine entsprechende Angemessenheitsprüfung erfordern. Zum anderen sind die Lasten der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung bislang immer im Einvernehmen mit der Bauwirtschaft festgesetzt worden und stellen somit durchaus einen Verhandlungskompromiss dar. Eine Änderung der Quote führt daher zu entsprechenden Verhandlungen oder einer Aufgabe der einvernehmlichen Praxis.

d) Bei Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB:

Soweit im Rahmen einer Befreiung eine vertragliche Vereinbarung geschlossen wird ( sog. Baudispensvertrag) ist die vertragliche Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau grundsätzlich möglich. Zu beachten ist hierbei allerdings das Kopplungsverbot des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB, so dass der anteilige Bau von gefördertem Wohnraum keine bloße Gegenleistung für die Befreiung sein darf, sondern allein zu dem Zweck, die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung zu erfüllen. Diese Voraussetzungen sind allein städtebaulicher Natur, wohnungspolitische Ziele können auf diesem Weg nicht verfolgt werden. Derzeit gilt hier der sog. 40%-Beschluss, der besagt, dass 40% des durch die Befreiung genehmigten Baurechts als geförderte Wohneinheiten zu errichten sind.

e) Im unbeplanten Innenbereich:

Im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB gibt es derzeit im Grundsatz keine Rechtsgrundlage für die Forderung von gefördertem Wohnraum. Die Erteilung einer Baugenehmigung kann aktuell nicht von einer korrespondierenden Verpflichtung zum (anteiligen) Bau von gefördertem Wohnungen abhängig gemacht werden. § 34 BauGB ist Rechtsgrundlage für geordnetes Bauen im unbeplanten Innenbereich, die bestehendes Baurecht nach Art und Maß der baulichen Nutzung in gewissen Bahnen steuert, aber nicht neu schafft.

Die Landeshauptstadt München setzt sich aktuell beim Bundesgesetzgeber stark dafür ein, dass auch im unbeplanten Innenbereich die Möglichkeit der Verpflichtung zur Schaffung eines anteiligen geförderten Wohnungsbaus ins BauGB aufgenommen wird. Die sog. Baulandkommission berät dies derzeit. München sollte daher nochmals die Wichtigkeit einer solchen Regelung Richtung Berlin betonen (siehe näher unter Ziff. 4.1d).

### **3.2 Die derzeitigen förderrechtlichen Rahmenbedingungen**

Anders als beim „Wiener Modell“ zielt die staatliche Mietwohnraumförderung im Freistaat Bayern (Einkommensorientierte Förderung - EOF) insbesondere auf die Haushalte der unteren Einkommensstufen (Einkommensstufen I mit III, Ziffer 19.3 WFB 2012) ab.

Für die Haushalte der mittleren Einkommensstufen bedarf es aufgrund der besonderen Situation auf dem Wohnungsmarkt in München, die es auch diesen Haushalten immer schwieriger macht, bezahlbaren Wohnraum zu finden, kommunaler Förderprogramme wie das München Modell-Miete und das vergleichbare München Modell-Genossenschaften.

Anders als beim Wiener Modell erfolgt in München also eine einkommensbezogene Differenzierung hinsichtlich der Förderprogramme und auch bei den Miethöhen. Ebenso wie beim Wiener Modell (Grundstückskosten 188 €/m<sup>2</sup> BGF) werden die Grundstückskosten aus sozialen Gründen auch bei der EOF (300 €/m<sup>2</sup> GF) bzw. beim München Modell Miete (300 €/m<sup>2</sup> GF bei einer 60-jährigen Bindung bzw. 600 €/m<sup>2</sup> GF bei einer 40-jährigen Bindung) auf einen festen Förderwert reduziert.

Bei der **EOF** erhält der Bauherr:

- eine staatliche Förderung in Form eines Zuschusses (derzeit 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche),
- ein objektabhängiges Baudarlehen (1.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wovon in der Regel 50 Prozent der Staat und 50 Prozent die Landeshauptstadt München übernehmen; Die Konditionen: 25 oder 40 Jahre Laufzeit, 0,5 % Zins, 1 % Tilgung ab dem 4. Jahr, für die Jahre 1 mit 3 werden 0,5 % als Verwaltungskostenbeitrag erhoben)
- ein belegungsabhängiges Darlehen (einkommensabhängig ca. 600 - 820 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Laufzeit 25 oder 40 Jahre, 1,75 % Zins, 1 % Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen ab dem 11. Jahr).

In Summe sind dies für eine Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Belegung in Einkommensstufe I also ca. 151.900 € an Fördermitteln.

Beim **München Modell-Miete** erhält der Bauherr ein Darlehen in Höhe von

- maximal 1.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Bindung von 40 bzw. 60 Jahren
- maximal 900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Bindung von 30 Jahren in der SoBoN.

Die Laufzeit entspricht der Bindungsdauer; der Zins beträgt 0,5 %, die Tilgung 1 % (auf Wunsch mehr) zuzüglich ersparter Zinsen.

In Summe sind dies für eine Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche also maximal 87.500 € an Fördermitteln.

Weder bei der EOF noch im München Modell-Miete bzw. -Genossenschaften ist ein eigener Bau- oder Grundstückskostenbeitrag der künftigen Mieterhaushalte vorgesehen. Es gibt bei diesen Fördermodellen auch keinen Erhaltungsbeitrag als Zuschlag bei der Miete.

Die EOF liegt zwar in München (die Miethöhen werden von den zuständigen Bewilligungsstellen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Freistaates eigenverantwortlich festgelegt) mit einer vereinbarten Eingangsmiete von 9,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (netto kalt) deutlich über dem Wiener Modell. Dies relativiert sich aber, wenn man die tatsächliche Mietbelastung des Haushaltes betrachtet, da die EOF neben der Förderung für den Bauherrn auch einen einkommensabhängigen Mieterzuschuss („Subjektförderung“) vorsieht.

Die nachstehende Übersicht zeigt den Vergleich der Mietbelastung für eine Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Wiener Modell, in der EOF und im München Modell:


Fördermodell	Einkommens- stufe I	Einkommens- stufe II	Einkommens- stufe III	> Einkommens- stufe III bis jewei- lige Obergrenze
Eingangsmiete EOF (9,60 €/m <sup>2</sup> Wfl.)	672,00 €	672,00 €	672,00 €	entfällt
abzüglich Mietzu- schuss ESt. I: 3,75 € ESt. II; 2,75 € ESt. III: 1,75 € > ESt. III: 0 €	262,50 €	192,50 €	122,50 €	0 €
=Tragbare Miete EOF (tatsächliche Mietbelastung) ESt. I: 5,85 € ESt. II; 6,85 € ESt. III: 7,85 € > ESt. III: 9,60 €	<b>409,50 €</b>	479,50 €	549,50 €	672,00 €
München Modell- Miete/- Genoss.			770,00 €	
<b>„Wiener Modell“</b> Mietbelastung (4,97 € + 0,74 €/m <sup>2</sup> Wfl.) = 5,71 €/m <sup>2</sup> Wfl.	<b>399,70 €* </b>			

\* Bei der vorstehenden Übersicht ist nicht berücksichtigt, dass der Mieterhaushalt beim Wiener Modell - anders als bei der EOF oder beim München Modell - einen nicht unerheblichen Baukostenbeitrag leisten muss. Im günstigsten Fall (mit „Superförderung“) sind dies in 2019 bei einer Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ca. 5.300 € (70,66 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche x 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Im „Normalfall“ liegt der Betrag hingegen bei ca. 35.000 € (500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche x 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Umgerechnet auf 40 Jahre wären dies (ohne Berücksichtigung einer Verzinsung) zwischen 0,16 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei der „Superförderung“) und ca. 1,04 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einem Betrag von 35.000 € als Baukostenbeitrag. Dies würde die Miete um 11,90 € auf 411,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. um 72,80 € auf 472,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich erhöhen.

Die nachstehende Übersicht soll noch einmal zusammenfassend einen vergleichenden Überblick über die Fördermodelle insgesamt geben:

## Vergleich Mietwohnungsbauförderung in München und in Wien (2019)



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

	EOF	MM-Miete	Wiener Modell
<b>Drittmittel</b> z.B. Bank	x €	x €	x €
<b>Eigenkapital</b> (Bauherr)	x €	x €	x €
<b>Mieterbeitrag</b> (Einmalbetrag)	Nicht vorgesehen	Nicht vorgesehen	Baukostenbeitrag • mind. 70,66 € /m <sup>2</sup> Wfl. • max. ca. 500-550 €/m <sup>2</sup> Wfl., ca. 12,5 % der Gesamtbaukosten
<b>Förderung</b> Land/ Stadt	Zuschuss 300 € / m <sup>2</sup> Wfl.  Objektabhängiges Darlehen 1.050 € / m <sup>2</sup> Wfl.  Belegungsabhängiges Darlehen 600 – 820 €/m <sup>2</sup> Wfl.	Darlehen  900 – 1.250 € / m <sup>2</sup> Wfl. je nach Bindungsdauer	Hauptförderung  Landesdarlehen  510 – 700 € / m <sup>2</sup> Wfl.
			Landesdarlehen „Superförderung“ 150 € / m <sup>2</sup> Wfl.  + ggf. Förderdarlehen z.B. für hohe ökol. Standards 10-50 € / m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Grundstück</b> (Förderwert)	300 € / m <sup>2</sup> GF	300 € / m <sup>2</sup> GF 60 J. Bindung 600 € / m <sup>2</sup> GF 30 J. Bindung	188 € / m <sup>2</sup> GF
<b>Miethöhe</b> (Belastung für Haushalt)	5,85 / 6,85 / 7,85 € / m <sup>2</sup>	11 € / m <sup>2</sup>	5,71 € / m <sup>2</sup>
<b>Max. Einkommen</b> netto 4 Pers. Haushalt	Max. 56.500 €	Max. 59.600 €	Max. 87.430 €

dann zusätzlich möglich

Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung StadtSanierung und Wohnungsbau | Seite 1

#### 4. Die Voraussetzungen für ein Wiener Modell in München

Im Folgenden wird dargestellt, welcher gesetzlichen oder sonstigen Änderungen es für eine Umsetzung des Wiener Modells in München in bauplanungsrechtlicher und förderrechtlicher Hinsicht bedarf.

##### 4.1 Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen

Um auch außerhalb des Vertragsrechts gesetzliche Grundlagen für eine Vorgabe zur Errichtung geförderten Wohnraums zu erlangen, bedarf es durch den Bundesgesetzgeber zu veranlassender Änderungen in den aufgeführten Vorschriften des Bauplanungsrechts.

a) Änderungen im Festsetzungskatalog für Bebauungspläne:

Die Lösung für eine mit Wien vergleichbare Regelung wäre eine Angleichung der Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB an die von Wien eingeführte neue Widmungskategorie der „Gebiete für geförderten Wohnbau“. Eine entsprechend neue bundesrechtliche Regelung könnte z.B. wie folgt lauten (neu **fett hervorgehoben**):

*„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:*

*...*

*7.*

***die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, errichtet werden müssen;***“

Mit der zusätzlichen, neuen Widmungskategorie des nicht nur förderbaren, sondern tatsächlich geförderten Wohnraums (Ziffer 7) hätte die Gemeinde dann aber zusätzlich die Möglichkeit, die hierfür erforderlichen Flächen oder Flächenanteile wie in Wien zwingend vorzugeben. Die Möglichkeit der Festsetzung von Teilflächen vermeidet eine ungewünschte Konzentration sozialen Wohnungsbaus und stellt eine ausgewogene Durchmischung unterschiedlicher Einkommenschichten sicher.

Dagegen empfiehlt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die im Antrag Nr. 14-20 / A 04692 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste angeregte Modifikation des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nicht. Denn diese Vorschrift ist ihrem Sinn und Zweck nach insgesamt auf bauspezifische Wohnbedürfnisse bestimmter Personengruppen ausgerichtet, zu denen die Finanzierung des Vorhabens und die daraus resultierenden Mieten gerade nicht gehören.

b) Änderungen in § 11 BauGB:

Auch wenn bereits bislang auf Grundlage des § 11 BauGB Vereinbarungen zur Sicherung des geförderten Wohnungsbaus möglich sind, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, korrespondierend zu der hier vorgeschlagenen Erweiterung des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zur weiteren Klarstellung eine entsprechende Ergänzungen in § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die vertragliche Ebene vor (neu **fett hervorgehoben**).

*„(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:*

*1. ...*

*2. ..., die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung, insbesondere solcher Gruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung; **dabei können bis zu 50 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts mit Mietpreisbindungen belegt werden;***

*...“*

Auch nach aktueller Rechtslage können Mietpreisbindungen bereits Gegenstand von städtebaulichen Verträgen sein. Die hier vorgeschlagene Ergänzung soll dies jedoch klarstellen und darüber hinaus gewährleisten, dass städtebauliche Verträge Regelungen zur Deckung des

Wohnbedarfs der Gesamtbevölkerung und nicht nur bestimmter Bevölkerungsgruppen umfassen können. Auf diese Weise wird verhindert, dass der Anwendungsbereich des § 11 BauGB von vornherein durch Einkommensgrenzen oder anderweitig bedingte Bedarfe limitiert wird.

c) Änderungen bei den Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB:

Baudispensverträge unterliegen aufgrund der Zweckbestimmung der Befreiung erheblichen Einschränkungen. Daher wäre es hilfreich, wenn der Bundesgesetzgeber eine Öffnung der bislang streng städtebaulich gefassten Kriterien ermöglicht und verstärkt auch wohnungspolitische Ziele ohne besondere baurechtliche Anforderungen einbezieht. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, dass der geförderte Wohnungsbau auch in der Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB ausdrückliche Erwähnung findet. So könnte man diesen unter Ziffer 1 des § 31 Abs. 2 BauGB im Rahmen der „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ wie zuletzt auch den „Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden“ verankern. Zudem wäre es wünschenswert, für den geförderten Wohnungsbau auch dann eine Befreiungsmöglichkeit zu haben, wenn die Grundsätze der Planung berührt sind. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher in § 31 Abs. 2 BauGB folgende Ergänzungen vor (neu **fett hervorgehoben**):

*„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und*

*1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich **des mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderten Wohnraums** und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder*

*2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*

*3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

*und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.*

***Die Befreiung ist auch zulässig, wenn die Grundzüge der Planung zwar berührt sind, das Vorhaben aber der Schaffung geförderten Wohnraums dient.***“

d) Änderungen in § 34 BauGB:

Um auch ohne Bebauungsplan im Innenbereich von privaten Bauherr(inn)en und Investor(inn)en die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur und die anteilige Realisierung von gefördertem Wohnraum einfordern zu können, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ferner vor, die Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB um einen Satz 3 zu ergänzen, der wie folgt lauten könnte (neu **fett hervorgehoben**):

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. **Durch das***

***Vorhaben dürfen keine städtebaulichen Spannungen entstehen; diese liegen insbesondere vor, wenn die soziale Infrastruktur, die für das Vorhaben notwendig ist, nicht vorliegt oder durch das Vorhaben kein - mindestens anteiliger - Wohnraum entsteht, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, wenn ein entsprechender Bedarf durch die Kommune nachgewiesen werden kann.***

Durch ein solchen neuen Satz 3 gäbe es vielmehr eine neue Rechtsgrundlage dafür, dass auch ohne Bebauungsplan die Herstellung der erforderlichen sozialen Infrastrukturen von privaten Bauherren / Investoren eingefordert werden kann; ebenso könnte auch anteilig die Realisierung von gefördertem Wohnraum verlangt werden, soweit diesbezüglich ein nachgewiesener Bedarf besteht. Durch das Erfordernis eines Nachweises durch die Kommune wird eine flexible Handhabung ermöglicht, mit der Folge, dass es der einzelnen Kommune überlassen bleibt, ob sie von dieser Regelung Gebrauch macht.

In der Baulandkommission wird derzeit nur durch eine Ergänzung des § 9 BauGB über die Einführung einer Rechtsgrundlage für einen einfachen Bebauungsplan in unbeplanten Innenbereichen für die Schaffung von gefördertem Wohnraum diskutiert. Auch eine solche Regelung ist hilfreich, wenngleich für die Verwaltung mit mehr Aufwand verbunden, da dann in entsprechende Bebauungsplanverfahren eingestiegen werden müsste.

e) Fazit und weiteres Vorgehen:

Mit den bundesgesetzlichen Änderungsvorschlägen wären die Voraussetzungen für die grundsätzliche Möglichkeit der Festsetzung von Flächen oder Flächenanteilen für den geförderten Wohnungsbau geschaffen.

Die allgemeinen Maßstäbe der Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit, wie sie derzeit z.B. im Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB (öffentliche und private Belange sind „gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“) und im Angemessenheitsgebot des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB („Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein“) verankert sind, blieben selbstverständlich erhalten.

Wien sieht eine Zwei-Drittel-Regelung vor. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt jedoch vor, auf eine vergleichbare Festlegung einer Quote zu verzichten. Sie wäre dem deutschen Recht mit seinen abstrakt generellen Regelungen systemfremd. Anders als in Österreich liegt das Bauplanungsrecht in Deutschland in der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Dieser hat nicht nur die speziellen Bedürfnisse bestimmter Metropolen zu berücksichtigen, sondern muss die Gesetzgebung so gestalten, dass sie auch für weniger nachgefragte oder auch ländliche Regionen passt. „Maßgeschneiderte“ Lösungen wie in Wien, also Lösungen, die allein auf die spezifischen Bedürfnisse bestimmter Kommunen oder die besonderen Anforderungen von wachsenden Metropolen abstellen, kann es daher in Deutschland zumindest in grundsätzlicher Hinsicht nicht geben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor, die unter a) bis d) formulierten bundesgesetzlichen Änderungsvorschläge über die entsprechenden Gremien und Mandatsträger (u.a. Deutscher Städtetag, Baulandkommission) einzubringen.



Eine Initiative bei der Bayerischen Staatsregierung, wie im Antrag Nr. 14-20 / A 04688 vorgesehen, erscheint hingegen auf Änderungen im Bauplanungsrecht bezogen nicht zielführend, da dem Landesgesetzgeber hierfür, die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Allerdings schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, diese über die bundesrechtlichen Bemühungen entsprechend zu informieren und um Unterstützung zu bitten.

#### 4.2 Die förderrechtlichen Voraussetzungen

a) Bei der EOF:

Wie bereits ausgeführt ist die tatsächliche Mietbelastung der Haushalte der Einkommensstufe I in der EOF durchaus mit dem Wiener Modell zu vergleichen bzw., unter Berücksichtigung des Baukostenbeitrages des Mieterhaushaltes beim „Wiener Modell“, derzeit sogar geringer.

Wollte man die anderen einkommensberechtigten Haushalte in der EOF, also die Einkommensstufen II und III, der Einkommensstufe I (und damit dem Wiener Modell) gleich stellen, würde dies Änderungen in den staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) durch den Freistaat Bayern erfordern, die eine Förderung aller berechtigten Haushalte (Einkommensstufe I mit III) auf dem Niveau der Einkommensstufe I vorsieht. Dies würde eine Erhöhung des belegungsabhängigen Darlehens bedingen, aus dessen Erträgen die Mietzuschüsse im wesentlichen bezahlt werden (allein gegenüber der Einkommensstufe II liegt das Darlehen der Einkommensstufe I um ca. 220 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche höher, also um ca. 15.400 €/Wohneinheit). Alternativ müsste der Freistaat Bayern die Mittel für die zusätzlich erforderlichen Mietzuschüsse (= Subjektförderung) gesondert bereit stellen.

Zudem müsste die Miete auf dem Niveau der Eingangsmiete für die Bindungsdauer (25 Jahre oder 40 Jahre) „eingefroren“ werden und die regelmäßige Überprüfung der Einkommen (alle 36 Monate) entfallen. Eine solche Nivellierung würde die Bezeichnung des Fördermodells als Einkommensorientierte Förderung in Frage stellen, da es derartige Unterschiede eben nicht mehr gäbe.

Ohne Veränderungen bei der Miethöhe wegen einer Änderung bei den Einkommen müsste der staatliche Mietzuschuss der Einkommensstufe I (derzeit 3,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Wohnung mit 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche), also 262,50 € pro Monat, während der gesamten Bindungsdauer vom Staat nicht nur für die Haushalte der Einkommensstufe I, sondern auch für die Einkommensstufen II und III in dieser Höhe bereit gestellt werden. Dies wären bei einer 25-jährigen Bindung 78.750 €/Wohneinheit, bei einer 40-jährigen Bindung 126.000 €/Wohneinheit. Änderungen beim Einkommen innerhalb der zulässigen Obergrenze (= Einkommensstufe III) hätten, anders als derzeit, keine Auswirkungen auf die Höhe des Mietzuschusses mehr.

Zu bedenken ist auch, dass durch eine solche Neuregelung bis zu 10.000 Mieterhaushalte, die schon in EOF-geförderten Wohnungen leben, schlechter stellen würde als Neufälle.

Durch die „eingefrorene“ Miete würde das Modell für die Bauherren auf die Dauer wirtschaftlich schwieriger werden. Hier ist u.a. zu beachten, dass in der EOF nur eine relativ geringe Pau-

schale für Bewirtschaftungskosten (15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche p.a.) vorgesehen ist.

Nachdem auch der aus sozialen Gründen reduzierte Grundstückspreis Teil der Fördersystematik in der EOF ist, wäre es auch vorstellbar, den zusätzlichen Förderaufwand durch eine weitere Reduzierung des Grundstückswertansatzes (bisher 300 €/m<sup>2</sup> GF in München gegenüber künftig 188 €/m<sup>2</sup> GF in Wien) zu verringern.

Dem Grunde nach wäre auch eine Ausweitung der EOF-Förderung über die Einkommensstufe III hinaus denkbar. Bis zu welchen Einkommensobergrenzen dies rechtlich möglich und auch vom Förderaufwand her bezahlbar wäre, ist nur schwer zu beurteilen, denn die EOF gilt nicht nur für die Landeshauptstadt München, sondern für ganz Bayern. Wien hat dagegen eine Sonderstellung als Stadt und gleichzeitig Bundesland.

b) Beim München Modell-Miete und -Genossenschaften:

Das städtische München Modell hat den Ansatz, für Haushalte mit Kind/-ern und einem mittleren Einkommen Wohnungen bereit zu stellen. Diese Wohnungen sollen für die Bedürfnisse dieser Haushalte ausreichend groß sein. Zudem sollen die Eingangsmiete im Verhältnis zum Einkommen leistbar und die Mietanpassungen so bemessen sein, dass die Belastung im Rahmen der normalen Einkommenssteigerungen tragbar ist. Aktuell beträgt der vom Stadtrat beschlossene Mietrahmen 10,50 bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für das Jahr 2019 wird die Förderung bezogen auf eine Eingangsmiete von 11,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bewilligt.

Darauf sind auch die Förderung mit einem zinsgünstigen Darlehen (max. 1.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) und der Grundstückswertansatz (300 oder 600 €/m<sup>2</sup> GF je nach Bindungsdauer) ausgelegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat auf der Basis eines Vorhabens im München Modell-Miete/-Genossenschaft mit 3.000 m<sup>2</sup> GF (ca. 28 Wohneinheiten mit im Schnitt ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche), einem Ansatz von 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die reinen Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) und von 300 bzw. 600 €/m<sup>2</sup> GF als Grundstückswertansatz sowie einem Eigenkapitaleinsatz von 25 Prozent den Förderaufwand wie folgt errechnet:

#### Übersicht: München Modell-Miete/-Genossenschaften mit 5 € bzw. 6 € Miete

Grundstück	Miete	Eigenkapitalrendite	Darlehen
300 €/m <sup>2</sup> GF	5,00 €	0,49 %	3.091 €/m <sup>2</sup> Wfl.
600 €/m <sup>2</sup> GF	5,00 €	0,03 %	3.408 €/m <sup>2</sup> Wfl.
300 €/m <sup>2</sup> GF	6,00 €	1,66 %	3.091 €/m <sup>2</sup> Wfl.
600 €/m <sup>2</sup> GF	6,00 €	1,09 %	3.408 €/m <sup>2</sup> Wfl.

Trotz des deutlich erhöhten Förderaufwandes (3.091 bzw. 3.408 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche statt maximal 1.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, also über doppelt soviel) geht bei einer Miete von 5,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche die Rendite für die vom Bauherrn eingesetzten Eigenmittel (ca. 2,3 - 2,5 Mio. €)

gegen Null. Dies wäre sowohl für Genossenschaften als auch für die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken behaftet.

Bei einer Miete von 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche läge die Eigenkapitalrendite dagegen in einem voraussichtlich noch akzeptablen Rahmen, aber weiterhin mit einer hohen Darlehensförderung. In förderrechtlicher Hinsicht ist das Wiener Modell somit sehr differenziert zu betrachten, da es neben den offensichtlichen Vorzügen auch erhebliche Nachteile aufweist und in das bayerische Fördersystem nicht so recht passen mag.

Auf den ersten Blick ist ein einheitliches Fördermodell im Mietwohnungsbau, das wie das Wiener Modell

- alle berechtigten Einkommensstufen umfasst,
- hinsichtlich der Förderung nicht nach Einkommensgruppen differenziert,
- während der Bindungsdauer auf Mietanpassungen verzichtet
- und zudem über einen Erhaltungsbeitrag Vorsorge für den Erhaltungsaufwand trifft,

die praktische Umsetzung betreffend sowohl aus der Sicht des Fördergebers als auch aus der Sicht der Vermietenden natürlich einfach zu handhaben.

Auch die erschwerte Veräußerung eines gebundenen Wohnungsbestandes, die zudem die Erzielung von Spekulationsgewinnen verhindert, ist aus förderrechtlicher Sicht günstig zu beurteilen. Dieses Verfahren vermindert das Risiko, dass ein Käufer aufgrund eines überhöhten Kaufpreises in wirtschaftliche Schwierigkeiten bis hin zu einer Insolvenz gerät (mit möglichen Auswirkungen auf die geförderten Wohnungen). Zudem wird dadurch der Druck geringer, nach Ablauf der Bindungen die Mieten erhöhen zu müssen, um eventuell bestehende Lasten aus dem hohen Kaufpreis bedienen zu können.

Aus der Sicht der Mieterhaushalte und der Stadtgesellschaft tragen langfristig günstige Mieten darüber hinaus zum sozialen Frieden bei, indem sie zum Beispiel das Risiko und die Sorge verringern, sich im Alter seine Wohnung nicht mehr leisten zu können. Damit sinkt auch die Gefahr, dass Mieterhaushalte aus ihren Quartieren verdrängt werden. Zudem verbleibt den Mieterhaushalten bei unveränderten Mieten ein höherer Anteil an Einkommenszuwächsen, was wiederum die Kaufkraft erhöht.

Auch eine Beteiligung der Mieterhaushalte an den Baukosten kann, wenn sie für die einkommensschwächeren Haushalte sozial verträglich gestaltet wird, zu einer stärkeren Bindung an die mitfinanzierte Wohnung und zu einem sorgsameren Umgang mit dieser beitragen.

Auf der anderen Seite würde bei einer Übertragung des Wiener Modells auf München der Förderaufwand enorm ansteigen.

Bei der staatlichen EOF wäre der erhöhte Förderaufwand vom Umfang der Änderungen (einkommensbezogene Einkommensgruppen, Dauer der Bindung; Miethöhe) und der unbestimmten Bereitschaft des Freistaates Bayern abhängig, dieses Modell für die EOF dann bayernweit einzuführen. Die zusätzlichen Kosten wären in jedem Fall enorm hoch, sind aber auch nicht annähernd bezifferbar.

Der Förderaufwand, der sich bei einer Übertragung des Wiener Modells nur auf das städtische München Modell-Miete und -Genossenschaften ergeben würde, kann dagegen auf der Basis der Berechnungsbeispiele in der Übersicht mit den Miethöhen von 5 oder 6 € im München Mo-

dell und den Zielzahlen aus „Wohnen in München VI“ für das München Modell geschätzt werden.

„Wohnen in München VI“ sieht pro Jahr eine Förderung von 600 Wohneinheiten (insgesamt in den 5 Programmjahren 3.000 Wohneinheiten) vor. Dafür sind Mittel in Höhe von 66 Mio. € p.a. (insgesamt 330 Mio. € in den 5 Programmjahren) eingestellt. Rechenbasis war dabei eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 88 qm Wohnfläche und eine Förderung von 1.250 €/qm Wohnfläche (ohne Grundstückswertverzicht).

Eine Erhöhung der Darlehensförderung unter Beibehaltung der sonstigen Rechenbasis aus „Wohnen in München VI“ würde sich wie folgt auf den Finanzbedarf für die Mietprogramme im München Modell auswirken:

Grundstück	Miete	Darlehen	Förderaufwand bei 600 WE p.a. gerundet	Förderaufwand im 5-Jahres-Zeitraum Wohnen in München
300 €/m <sup>2</sup> GF	5,00 €	3.091 €/m <sup>2</sup> Wfl.	163 Mio. €	815 Mio. €
600 €/m <sup>2</sup> GF	5,00 €	3.408 €/m <sup>2</sup> Wfl.	180 Mio. €	900 Mio. €
300 €/m <sup>2</sup> GF	6,00 €	3.091 €/m <sup>2</sup> Wfl.	163 Mio. €	815 Mio. €
600 €/m <sup>2</sup> GF	6,00 €	3.408 €/m <sup>2</sup> Wfl.	180 Mio. €	900 Mio. €

Der Finanzbedarf allein für die 600 Mietwohnungen p.a. (bzw. 3.000 Wohnungen in den 5 Programmjahren) im München Modell wäre in etwa so hoch wie die gesamten für „Wohnen in München VI“ veranschlagten Haushaltsmittel von ca. 172,9 Mio. € p.a. (bzw. 864,5 Mio. € in den 5 Programmjahren). Nachdem mit weiteren Steigerungen bei den Baukosten zu rechnen ist, würde sich der Förderaufwand mittelfristig sogar noch bis zu einer Größenordnung von ca. 1 Mrd. € erhöhen und damit aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ein nur mehr schwer vertretbares Maß erreichen. Zudem ist auch bei der Eigenkapitalrendite, wie ausgeführt, eine kritische Grenze erreicht.

Wollte man darüber nachdenken, den zusätzlichen Finanzbedarf voll über die Einführung eines Baukostenbeitrages des Mieterhaushaltes vergleichbar wie in Wien auszugleichen, würde dies einen Betrag zwischen ca. 1.840 und 2.160 €/qm Wohnfläche erfordern. Umgerechnet auf eine durchschnittlich große Wohnung mit 88 qm Wfl. wären dies zwischen ca. 162.000 und 190.000 €.

## 5. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass das Wiener Modell insgesamt sowohl Vor- als auch Nachteile aufweist. Auf München bezogen ergeben sich in der Ausgangslage, bei den rechtlichen Grundlagen wie auch im Fördersystem insgesamt erhebliche Unterschiede, die eine einfache Übertragung des Modells nicht möglich machen. Zudem sprechen auch gute Gründe für das derzeit bestehende Fördersystem.

Positiv ist für München hervorzuheben, dass mit dem System der staatlichen einkommensorientierten Förderung (EOF), in dem die Landeshauptstadt München mit eigenen Mitteln mitfördert, mittlerweile (siehe Stadtratsbeschluss vom 26.06.2019 („Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021, Programmvereinfachung, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13560) eine einheitliche Förderung der Haushalte der unteren Einkommensgruppen (Einkommensstufen I mit III) erfolgt. Dabei können auch bestimmte Zielgruppen angemessen gefördert werden. Die dabei von den Mieterhaushalten selbst aufzubringende Miete liegt durch den Mieterzuschuss zumindest in den Einkommensstufen I, mit Abstrichen auch noch in der Einkommensstufe II im Rahmen des Wiener Modells, ohne dass sich der Mieterhaushalt wie in Wien an den Baukosten beteiligen muss.

Auch die Mietanpassungen während der Bindungsdauer sind so geregelt, dass sie für den Mieterhaushalt tragbar bleiben.

Die in der EOF vorgesehene Verringerung bis hin zum Entfall des Mieterzuschusses bei erhöhtem Einkommen trägt zudem dem Grundgedanken der Sozialen Wohnungsbauförderung Rechnung, nach dem Maße der Bedürftigkeit eines Haushaltes zu fördern.

Der einzig deutliche Vorteil des Wiener Modells auch für die Haushalte der unteren Einkommensgruppen gegenüber der EOF liegt in der langen Dauer bzw. sogar Dauerhaftigkeit der Bindung.

Für die mittleren Einkommensgruppen, vergleichbar dem München Modell bzw. vom Einkommen her sogar noch deutlich darüber hinaus (die Einkommensgrenze beim Wiener Modell liegt, wie ausgeführt deutlich höher), ist das Wiener Modell trotz der Beteiligung der Mieterhaushalte an den Baukosten, günstiger als das München Modell. Der Vorteil wird dabei, was an sich widersinnig ist, umso größer, je höher das Einkommen ist. Dies liegt darin begründet, dass das Wiener Modell hinsichtlich der Miethöhe nicht zwischen unteren Einkommen (wie bei der EOF) und mittleren Einkommen (wie beim München Modell) unterscheidet, sondern für alle die gleiche Miethöhe festsetzt. Mit steigendem Einkommen verringert sich dadurch die Mietbelastung. Positiv zu bewerten ist am Wiener Modell auch hier wieder die Dauer bzw. sogar Dauerhaftigkeit der Bindung.

Während auch aus der Sicht der Landeshauptstadt München ein günstiger Mietpreis grundsätzlich zu begrüßen und anzustreben ist, sollte der Gedanke der sozialen Gerechtigkeit (=Höhe der tragbaren Mietbelastung in Bezug auf das Einkommen), anders als beim Wiener Modell, ein größeres Gewicht bekommen.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Landeshauptstadt München im Rahmen des städtischen Konzeptionellen Mietwohnungsbaus-KMB auch Haushalten zu bezahlbarem Wohnraum verhilft, die sogar über den Einkommensgrenzen des Wiener Modells liegen. Dabei leistet gerade der KMB für die Realisierung der Vorhaben von Genossenschaften, die sich durch die Mischung unterschiedlicher Modelle und Einkommensgruppen (EOF, München Modell-Genossenschaften, KMB) hervorheben, Garanten für dauerhaft sichere und bezahlbare Mietwohnungen sind und zur Entwicklung und Stabilisierung neuer Quartiere beitragen, einen wichtiger Beitrag. Bei diesem Modell ist zudem eine lange Bindungsdauer schon Realität. Zudem ist geplant, bei der Fortschreibung des KMB eine Komponente einzuführen, die darauf abzielt, eine günstigere Miethöhe als Auswahlkriterium einzuführen und dabei angemessen zu gewichten.

Die günstige Miete, im Sinne einer im Verhältnis zum Einkommen angemessenen und langfristig tragbaren Belastung, ist also sowohl in der EOF als auch (künftig) beim KMB auch in München schon ein wichtiger Faktor in der Wohnungsbauförderung. Auch beim München Modell-Eigentum wurde im Rahmen der Novellierung des Programms im Jahr 2016 darauf geachtet, dass der vergünstigte Grundstücks- bzw. Kaufpreis so bemessen ist, dass die Tragbarkeit der Belastung gegeben ist, dennoch aber auch eine, einem Erwerb einer Immobilie angemessene Belastung gegeben ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt daher vor ein Modellvorhaben zu erproben, das die dargestellten positiven Aspekte des Wiener Modells aufgreift, sich in die bisherige staatliche und kommunale Fördersystematik unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in München integriert (auf das Einkommen bezogene Tragbarkeit der Miethöhe) und auf diese Weise im Verhältnis zum Einkommen preisgünstigen Wohnraum ermöglicht, dabei aber ohne Förderung (mit Ausnahme der Grundstückssubvention) auskommt;

## 6. Modellvorhaben

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, im Sinne des Antrages Nr. 14-20 / A 04791 vom 14.12.2018 in einem Modellvorhaben am Markt zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen der Markt eine niedrigere Miete anbieten würde, als dies in den bisherigen Modellen bzw. Förderprogrammen der Fall ist.

Als Ansatzpunkt dient hier neben Wien auch Hamburg mit dem Pilotprojekt zu einer „8-€-Miete“. Dabei handelte es sich in Hamburg um ein freifinanziertes Modell ohne Förderung und Einkommensgrenzen. Das Modell wurde dem Stadtrat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 09.05.2018 vorgestellt (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11381) und war zudem Gegenstand eines Antwortschreibens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.04.2019 zum Antrag Nr. 14-20 / A 04426 von Herrn Stadtrat Marian Offmann vom 06.09.2018 „Bauen wie in Hamburg?“.

Vor diesem Hintergrund sollen erste Erfahrungen für die Ausschreibung eines Modellvorhabens gesammelt werden. Als städtisches Grundstück kommt WA 6 im 1. Realisierungsabschnitt des 1. Bauabschnittes Freiham Nord mit einer Gesamtgeschossfläche von 6.975 m<sup>2</sup> (was ca. 65 - 70 Wohneinheiten entspricht) in Betracht. Dieses Grundstück war zunächst mit Ausschreibungsbeschluss vom 21.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 09085) zur Vergabe an Bauträger des Eigentumswohnungsbaus vorgesehen. Der vorgenannte Ausschreibungsbeschluss wird daher für das Bauquartier WA 6 entsprechend geändert. Die Gesamtgeschossfläche von 6.975 m<sup>2</sup> kann beim WA 6 komplett für den Wohnungsbau verwendet werden. Ein Anteil von maximal 10 % des ursprünglichen Baurechtes von 610 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) kann davon auch einer gewerblichen Nutzung (z.B. Läden) zugeführt werden.

Die Zielgruppe der Bauherrn wird weit gefasst (alle außer die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Baugemeinschaften), um den Markt ausloten zu können. Die Fläche wird im Erbbaurecht ausgeschrieben. Dafür gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre.
- Bei laufenden Erbbauzinszahlungen erfolgt die Erbbaurechtsanpassung entspre-

chend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 % verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz.

- Die Landeshauptstadt München verpflichtet sich gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts über die Konditionen einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung zu verhandeln.
- Für die Gebäude wird bei Zeitablauf eine Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes vereinbart, der durch ein Gutachten ermittelt wird.

Die Ausschreibung des städtischen Wohnbaugrundstückes erfolgt ausnahmsweise nicht mit einer Konzeptausschreibung und „Bestgebotsverfahren“, sondern mit einem Preiswettbewerb hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses und der Erstvermietungsmiete. Es erfolgt keine Darlehensförderung. Es ist somit kein Fördermodell, sondern es wird dem Markt überlassen, den Preis für das Grundstück über das Gebot für den Erbbauzins zu bestimmen. Eingegangene Angebote könnten dann Grundlage für eine Anpassung des München Modells sein, so dass die Praxis im Nachgang weiter geschärft werden könnte, ohne dass zum jetzigen Zeitpunkt das Modellvorhaben mit den Förderprogrammen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus oder des München-Modell-Miete-Programms in Konkurrenz tritt. Des Weiteren werden Grundvoraussetzungen, die jede Bewerberin bzw. jeder Bewerber erfüllen muss, sowie die Auswahlkriterien hinsichtlich Erbbauzins und Erstvermietungsmiete festgelegt, die eine Bewertung unterschiedlicher Angebote ermöglichen.

## Grundvoraussetzungen

Zwingende Grundvoraussetzungen für die Wertung der einzelnen im Rahmen der Ausschreibung eingehenden Angebote sind bei der Ausschreibungsfläche die im Angebot erklärte Bereitschaft zur Anerkennung **insbesondere** der nachfolgenden Punkte:

- Festlegung einer maximal zulässigen **Erstvermietungsmiete** von **8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** (monatlich, netto kalt, **Höchstmiete**)
- Anerkennung der Vergabe in Form des Erbbaurechtes (vgl. Ausführungen bei Ziffer 5.1 des Vortrages) und Anerkennung des jeweils zu zahlenden Erbbauzinses
- Anschluss an das Niedertemperatur-Fernwärmenetz Freiham Nord (die Verwendung regenerativer Energien zur Wärmeengewinnung ist ausgeschlossen). Davon ausgenommen sind nur Passiv-, Nullenergie- oder Plusenergiehäuser.
- Einhaltung des „Ökologischen Kriterienkatalogs“ inkl. des energetischen Mindeststandards für Gebäude (ehemals KfW-Effizienzhaus 70).
- Beachtung des „Regelwerks Gebäude und private Freiflächen Freiham Nord“ (Gestaltungsleitfaden) und Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium
- Weitere Regelungen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten und im Bauvollzug zu regeln sind (z.B. barrierefreie Zugänglichkeiten aller Geschosse einschließlich Tiefgarage sowie der Freiflächen der Innenhöfe und Dachterrassen)
- Anerkennung, dass Erst- und Wiedervermietungsmiete sowie Mietanpassungen

während der gesamten Erbbaurechtslaufzeit begrenzt sind und zwar wie folgt:  
Mietanpassung nach städtischer Indexregelung entsprechend Beschlussziffer 23 „Wohnen in München VI“ mit der Maßgabe, dass die Miete nach den zulässigen Erhöhungen mindestens 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt.

- Anerkenntnis, dass die Modernisierungumlage wie bei der Kommunalen Mietpreisbremse (max. 3 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat innerhalb von sechs Jahren; Wegfall nach Amortisation) beträgt
- Anerkenntnis, dass die Mietwohnungen in einem Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen errichtet werden
- Anerkenntnis, dass die Wohnflächenobergrenzen der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012) dabei einzuhalten sind
- Anerkenntnis, dass die Mietwohnungen nur an Haushalte innerhalb der Einkommensstufen I mit III der staatlichen Wohnraumförderung oder innerhalb der Einkommensobergrenze des München Modells vermietet werden dürfen (Berechtigungsschein der künftigen Haushalte genügt)
- Anerkenntnis, dass die Wohnanlage einem Aufteilungsverbot nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unterliegt
- Anerkenntnis, dass mindestens 15 v. H. an Eigenleistungen zur Finanzierung der Gesamtherstellungskosten eingebracht wird.

Eine detaillierte Darstellung mit allen rechtlichen Ausgestaltungserfordernissen erfolgt im Exposé der Ausschreibung. Die Grundvoraussetzungen werden in den jeweiligen Erbbaurechtsverträgen ebenso wie die nachfolgend erläuterten Auswahlkriterien - sofern von den Bieterinnen und Bieter im Angebot angeboten - vertraglich vereinbart und nach Möglichkeit dinglich gesichert.

### **Auswahlkriterien**

Nachdem hier das Ziel einer niedrigen Miete im Vordergrund steht, können die Bewerberinnen bzw. die Bewerber eine niedrigere Miete als die monatliche Höchstmiete von 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche anbieten. Um den Markt auszuloten, können die Bewerberinnen bzw. die Bewerber darüber hinaus auch ein Angebot zum zu zahlenden laufenden Erbbauzins abgeben.

Auf die sonstigen Auswahlkriterien, die bei Ausschreibungen städtischer Grundstücke im Konzeptverfahren Anwendung finden (z.B. gemeinschaftsfördernde Maßnahmen, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen oder Energieerzeugung auf den Dachflächen), wird bei diesem Modellprojekt ausnahmsweise verzichtet.



Die Bewertungsmatrix sieht demnach wie folgt aus:

1. Kriterium Mietpreis		60
<p><b>Höhe des gebotenen Mietpreises (Erstvermietungsmiete - EVM, in €/m<sup>2</sup> Wfl. monatlich, netto kalt )</b>  max. zulässige EVM 8,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.= 0 Punkte</p> <p>niedrigste gebotene EVM  (soweit unter zulässiger EVM i. H. v. 8,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.)</p> <p>Angebote, die über der niedrigsten angebotenen EVM liegen werden nach folgender Systematik bewertet:</p> <p><u>Jeweilige Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</u> x Gewichtung  Größte Unterschreitung zur max. zulässigen EVM</p>	<p>60</p> <p>60 – x</p>	
2. Kriterium Erbbauzins		40
<p>Höhe des angebotenen Erbbauzinses (laufend, jährlich)  Die preisliche Wertung erfolgt nach folgender Formel:</p> <p><u>Jeweilig angebotener Erbbauzins</u> x Gewichtung  Höchstangebotener Erbbauzins</p>		
<b>Gesamtpunkte</b>		<b>max. 100</b>

Das bedeutet beispielhaft, dass bei einer angebotenen Erstvermietungsmiete von 6,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Bestangebot, Angebot 1) und weiteren Angeboten von 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Angebot 2) bzw. 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Angebot 3) sich folgende Bewertung ergeben würde:  
2,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. geteilt durch 2,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. multipliziert mit 60 Punkte = 60 Punkte (Bestangebot)  
1,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. geteilt durch 2,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. multipliziert mit 60 Punkte = 30 Punkte (Angebot 2)  
0,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. geteilt durch 2,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. multipliziert mit 60 Punkte = 15 Punkte (Angebot 3).

Bei dem Kriterium Erbbauzins bedeutet dies beispielhaft, dass bei einem jährlichen Erbbauzins von 100.000 € (Bestangebot, Angebot 3) und weiteren Angeboten von 50.000 € (Angebot 1) bzw. 80.000 € (Angebot 2) sich folgende Bewertung ergeben würde:  
100.000 € geteilt durch 100.000 € multipliziert mit 40 Punkte = 40 Punkte (Angebot 3)  
80.000 € geteilt durch 100.000 € multipliziert mit 40 Punkte = 32 Punkte (Angebot 2)  
50.000 € geteilt durch 100.000 € multipliziert mit 40 Punkte = 20 Punkte (Angebot 1).

An diesem Beispiel käme das Angebot 1 auf insgesamt 80 Punkte, das Angebot 2 auf 62 Punkte und das Angebot 3 auf 55 Punkte.

Sollte sich bei zwei oder mehreren Angeboten nach Auswertung der Auswahlkriterien ein Punktegleichstand ergeben, entscheidet das Losverfahren.

### **Behandlung der Stadtratsanträge**

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04688 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Müller und Frau StRin Verena Dietl wird entsprochen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04692 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL sowie dem Antrag Nr. 14-20 / A 04791 von Herrn BM Manuel Pretzl, Herrn StR Walter Zöllner, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Hans Podiuk und Herrn StR Prof. Dr. Hans Theiss kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

### **Beteiligung betroffener Referate**

Das Kommunalreferat hat der Vorlage zugestimmt.

Die Gleichstellungsstelle wurde gemäß Ziffer 4 der Dienstanweisung vom 02.12.1991 bei der Bearbeitung des Antrages auf eigenen Wunsch (Schreiben vom 17.12.2018) beteiligt. Die Gleichstellungsstelle hat die Sitzungsvorlage zur Kenntnis genommen.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 wurden gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 12) Bezirksausschuss-Satzung durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der zuständigen Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung II, Frau Stadträtin Messinger und den zuständigen Verwaltungsbeiräten der Hauptabteilung III, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da das Thema Wohnen in München an Brisanz zunimmt und einer beantragten Fristverlängerung lediglich bis zum letzten Planungsausschuss vor der Sommerpause zugestimmt wurde.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Ausführungen der Referentin zu den bauplanungsrechtlichen und förderrechtlichen Aspekten des Wiener Modells sowie den derzeitigen bauplanungsrechtlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen in München werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Oberbürgermeister wird gebeten, die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 4.1 erläuterten gesetzlichen Änderungsvorschläge zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 9 Abs. 1 Nr. 7, 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, 31 Abs. 1 und 34 Abs. 1 BauGB beim Bundesgesetzgeber vorzutragen und eine entsprechende Gesetzesinitiative anzuregen.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das unter Ziffer 5.1 des Vortrags der Referentin vorgeschlagene Modellprojekt nach den dort dargestellten Grundvoraussetzungen und Auswahlkriterien auf dem Grundstück WA 6 im 1. Realisierungsabschnitt des 1. Bauabschnittes Freiham Nord mit einer Geschossfläche von rd. 6.975 m<sup>2</sup> für ca. 65 - 70 Wohneinheiten auszuschreiben.  
Mit Ausschreibungsbeschluss vom 21.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 / V 09085) wurde das vorgenannte Grundstück WA 6 zur Vergabe an Bauträger des Eigentumswohnungsbaus vorgesehen. Durch die Verwendung als Modellprojekt ist die Antragsziffer 3 des Ausschreibungsbeschlusses vom 21.06.2017 hinsichtlich des WA 6 entsprechend abzuändern.  
Dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist über die Ergebnisse der Ausschreibung sowie die daraus abzuleitenden Schlussfolgerungen zu berichten.
4. Das Kommunalreferat wird gebeten, bei der Ausschreibung und beim Vergabeverfahren mitzuwirken.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04688 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Verena Dietl vom 23.11.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04692 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 26.11.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04791 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Walter Zöller, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Hans Podiuk und Herrn StR Prof. Dr. Hans Theiss vom 14.12.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. 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  
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 (1x)
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Direktorium - GSt
5. An das Sozialreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III, -11
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAII/11  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3