

**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 005243 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**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15241

Anlagen

Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 05675

Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 05682

Antrag Nr. 14-20 / A 05614

Hinweis / Ergänzung zum

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.09.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Die Sitzungsvorlage wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 18.07.2019 eingebracht, wobei die anliegenden Änderungsanträge Nr. 14-20 / A 05675 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL und Nr. 14-20 / A 05682 von der FDP-HUT Stadtratsfraktion gestellt wurden. Die Behandlung der Sitzungsvorlage und der Änderungsanträge wurde auf die heutige Sitzung vertagt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den beiden Änderungsanträgen wie folgt Stellung:

a) Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 05675 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL

Ziel des Antrages ist, als Zwischenlösung bis zur Vorlage eines geeigneten Erbbaurechtsmodells für die Wohnungen im München Modell-Eigentum, die bis dahin ausgeschrieben werden, ein preislimitiertes Rückkaufrecht vertraglich zu vereinbaren. Da die Zielrichtung dem eines Erbbaurechtes vergleichbar ist (Verfügbarkeit für die Landeshauptstadt München), kann dem Antrag von seiner Intention her zugestimmt werden. Nachdem diese Regelung nur für eine relativ kurze Zeitspanne gedacht ist und damit auch nur wenige Vorhaben betroffen sein werden, wäre es aber nicht sachgerecht, hierfür ein völlig neues und aufwändiges Verfahren einzuführen. Insbesondere ist das Verlangen nach einer Preislimitierung für einen Rückkauf, die zudem zeitlich nicht befristet ist, ein Thema, das, wie die Gerichtsentscheidungen zu den Bindungsfristen im geförderten Wohnungsbau aus jüngster Zeit zeigen, mit rechtlichen Risiken behaftet ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt deshalb vor, der Intention des Änderungsantrages dadurch Rechnung zu tragen, dass ein Vorkaufsrecht für die Landeshauptstadt München vereinbart wird.

Damit kann die Landeshauptstadt München während der Bindungsdauer (30 Jahre) aber auch darüber hinaus, im Falle des Weiterverkaufs in den Kaufvertrag eintreten, wenn sie es für geboten hält oder aber den Weiterverkauf zulassen, mit der Auflage, dass das Vorkaufsrecht auch für einen weiteren Verkauf bestehen bleibt. Hier ist zu bedenken, dass die Landeshauptstadt München aufgrund der geltenden Regelung für die Aufgabe der

Selbstnutzung vor Ablauf der Bindungsdauer ohnehin einen Teil des Subventionsvorteils abschöpft (siehe Ziffer 8 des Vortrages). Damit würde während der Bindungsdauer der Ankauf in jedem Fall günstiger werden.

Die Zustimmung zu einem Weiterverkauf kann z.B. für die Fälle in Frage kommen, bei denen wieder an einen Haushalt verkauft wird, der die Voraussetzungen des München Modell-Eigentum erfüllt oder an eine/-n Käufer/-in, der/die in besonderer Weise mit der Zielsetzung der jeweiligen Baugemeinschaft verbunden ist.

Die Intention des Änderungsantrages ist auch mit dem vorgeschlagenen Vorkaufsrecht erreichbar.

b) Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 05682 von der FDP-HUT Stadtratsfraktion

Der Antrag zielt darauf ab, bei den Grundstücksausschreibungen auf den städtischen Flächen zwar künftig den bisher freifinanzierten Anteil von 10 % für die Baugemeinschaften in München Modell-Eigentum umzuwandeln aber einen Anteil von 10 % für freifinanziertes Eigentum beizubehalten. Dafür soll die Quote für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB von 40 % auf 30 % verringert werden. Hier ist zu bedenken, dass der KMB als Antwort der Landeshauptstadt München auf die steigenden Grundstückspreise und Mieten eingeführt wurde. Diese haben dazu geführt, dass es auch immer mehr Haushalten, die nicht mehr unter die Förderobergrenzen der staatlichen und der städtischen Förderprogramme fallen, schwer fällt, für sie noch bezahlbare Wohnungen zu finden. Davon sind viele Personen betroffen, die in Berufen der Daseinsvorsorge tätig sind. Haushalte, die sich die Miete für eine KMB-Wohnung leisten können, sind aber in der Regel nicht der Lage, alternativ freifinanziertes Eigentum zu erwerben. In der Abwägung ist deshalb einer ungeschmälernten Quote von 40 % für die Mietwohnungen im KMB eine höhere Priorität einzuräumen als einer dem Grunde nach auch unter dem Gesichtspunkt der „Münchner Mischung“ durchaus wünschenswerten Beibehaltung eines Anteils von 10 % für freifinanziertes Eigentum.

c) Hinweis zur Behandlung des Antrages Nr. 14-20 / A 05614 von der FDP-HUT Stadtratsfraktion

Der Antrag der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 09.07.2019 „Neue Eigentumsförderung für München“, der eine geänderte Form der Eigentumsförderung als Mietkauf auf der Grundlage eines Erbbaurechts anregt, konnte aus zeitlichen Gründen und wegen der erforderlichen Prüfungen in dieser Sitzungsvorlage nicht mehr berücksichtigt werden. Aufgrund des sachlichen Zusammenhanges wird er im Rahmen der Überlegungen zu einem Erbbaurechtsmodell für das München Modell-Eigentum mit behandelt und dem Stadtrat voraussichtlich im ersten Halbjahr 2020 zur Entscheidung vorgelegt werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unter Buchstabe a ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

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 Baugemeinschaften und der Mitbauzentrale München das Thema des Umgangs mit der Subventi-

onshöhe beim München Modell-Eigentum zu prüfen, wobei die Zielrichtung ein Vorschlag an den Stadtrat für ein Erbbaurechtsmodell sein sollte. **Bis zur Vorlage eines geeigneten Erbbaurechtsmodells wird für die bis dahin neu ausgeschriebenen Wohnungen im München Modell-Eigentum in den Grundstückskaufverträgen ein Vorkaufsrecht vereinbart.**

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.