

Stadtratsbeschluss „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 07205)

Dokumentation der Veränderung einzelner Beschlusspunkte durch Folgebeschlüsse im Zeitraum vom 15.11.2016 bis zum 31.07.2021

Die Beschlusspunkte wurden ergänzt, geändert oder kommentiert, soweit durch Beschlüsse des Stadtrats oder durch gesetzliche bzw. förderrechtliche Anpassungen Änderungen vorgenommen wurden oder sie sich durch die Beschlussvorlage zur Verlängerung von WiM VI um ein Jahr bis zum 31.12.2022 ändern. Veränderungen sind durch *kursive* Schrift in **roter** Schrift erkennbar. Entsprechende Folgebeschlüsse sind, ebenfalls in **roter** Schrift, am Ende einer Beschlussziffer aufgeführt.

Ziele und Zielgruppen der Wohnungspolitik

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zu den aktuellen **Herausforderungen der Münchner Wohnungsbaupolitik** und zu den **Handlungsmöglichkeiten der Stadt** zur Kenntnis. Der Weiterentwicklung des Handlungsprogramms "Wohnen in München" mit den folgenden Eckpunkten wird grundsätzlich zugestimmt:
 - Zielgruppen der Wohnungspolitik
 - Mehr bezahlbarer Wohnungsbau in Stadt und Region
 - Vergabe städtischer Grundstücke
 - Münchner Wohnungsbau und München Modell
 - Qualitäten und Baukosten im geförderten Wohnungsbau
 - Bestandsentwicklung und Sanierung
 - Personal- und Sachmittelbedarf
 - Mittel für Investitionstätigkeit und Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms.
2. **Zielgruppenerweiterung im München Modell:** Die Einkommensgrenzen für das München Modell werden wie folgt fortgeschrieben: Sie erhöhen sich für einen Ein-Personen-Haushalt von 22.800 Euro auf 26.400 Euro (*neu: 28.200 Euro*) im Jahr und für einen Zwei-Personen-Haushalt von 34.200 Euro auf 39.600 Euro (*neu: 43.100 Euro*) im Jahr. Für jede weitere Person wird anstatt bisher 7.700 Euro zukünftig 8.900 (*neu: 10.600 Euro*) Euro zugeschlagen. Für jedes Kind unter 18 Jahren wird der Zuschlag von 1.250 Euro auf 1.500 Euro (*neu: 3.100 Euro*) erhöht. Die genannten Grenzen beziehen sich auf die Einkommensdefinition der bayerischen Wohnungsbauförderung.
Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15241
3. **Zielgruppen:** Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Daneben sollen spezielle Zielgruppen beziehungsweise Wohnformen im Fokus der Wohnungsbauoffensive stehen wie zum Beispiel:
 - spezielle Wohnformen (zum Beispiel für „Junges Wohnen“, Azubis, Studierende etc.),
 - Werkwohnungen für Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge.Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung sollen zur Versorgung dieser Zielgruppen die kommunalen Förderprogramme (Münchner Wohnungsbau (*neu: die Einkommensorientierte Förderung- EOF (auch in der Form der besonderen Wohnform i.S.d. Art. 19 BayWofG)*) und München Modell) und der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) flexibel eingesetzt werden.
Stadtratsbeschluss vom 26.06.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560

Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau in Stadt und Region

4. **Zielzahl Baurechtschaffung:** Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Programmzeitraum 2017-2021 (*neu: 2017-2022*) neues Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für rund 22.500 (*neu: 27.000*) Wohneinheiten, das heißt für durchschnittlich rund 4.500 Wohneinheiten jährlich, zu schaffen. Damit werden die Voraussetzungen für einen jährlichen Wohnungsbau von 8.500 Wohnungen im mehrjährigen Mittel geschaffen.
Ergänzungen ergeben sich aus der beantragten Verlängerung um ein Jahr
5. Zur Flächenvorsorge für den Wohnungsbau und um den mittelfristig steigenden Wohnungsbedarf zu befriedigen sind die **Strategien und Instrumente der Langfristigen Siedlungsentwicklung** Nachverdichtung, Umstrukturierung und Stadtrand weiter zu entwickeln und konsequent in der Bauleitplanung und in der Genehmigungspraxis umzusetzen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, zur **Aktivierung der regionalen Wohnungsbaupotenziale** und für eine stärker abgestimmte Siedlungsentwicklung in der gesamten Region die bestehenden Kooperationen weiterzuführen.

Vergabe städtischer Grundstücke

7. **Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB):** Der KMB wird als Programm für den freifinanzierten preisgedämpften Mietwohnungsbau dauerhaft eingeführt. Auf städtischen Flächen werden in der Regel 30 Prozent (*neu: 40%*) (in Einzelfällen bis zu 50 Prozent) der Flächen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau vergeben. Die Bindungsdauer soll zukünftig mindestens 60 (*neu: zukünftig 80 Jahre*) betragen.
Stadtratsbeschluss vom 25.09.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508
8. **Grundstücksvergabe (1):** Städtische Wohnbauflächen werden weiterhin als Regelfall im Rahmen von Konzeptausschreibungen ohne Preiswettbewerb in ein- oder zweistufigen (*neu: im einstufigen*) Ausschreibungsverfahren mit Kriterienbeschluss aber ohne einen separaten Bauträgerauswahlbeschluss ausgeschrieben. Die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt weiterhin im Rahmen einer In-House-Vergabe durch den Stadtrat, wobei in diesem Beschluss auch die einzuhaltenden Vorgaben und Kriterien geregelt werden.
Stadtratsbeschluss vom 25.09.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508, Ziffer 5
9. **Grundstücksvergabe (2):** Bei den Konzeptausschreibungen sollen verstärkt (siehe auch Beschlusspunkt 3) die Belange von speziellen Zielgruppen berücksichtigt werden.
10. **Grundstücksvergabe (3):** Die **Flächenkontingente** von 20-40 Prozent auf städtischen Wohnbauflächen für **Genossenschaften und Baugemeinschaften** werden beibehalten. Insbesondere die Rolle der Genossenschaften als privater Investor mit dem Ziel „Bezahlbarer Mietwohnungsbau“ soll weiter gestärkt werden.
(Neufassung der Ziffer 10: Das bisherige Flächenkontingent für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften von 20-40 % der Gesamtvergabefläche wird künftig ausschließlich für Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats vergeben.)
Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20 -26 / V 00853, Ziffer 1
11. **Erbbauerecht (1):** Die Variante Erbbauerecht für städtische Wohnbauflächen bleibt weiterhin eine wichtige Option, damit der Stadt München nach Ablauf des Erbbauerechts wieder Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.
(Neufassung der Ziffer 11: Sämtliche Grundstücksflächen für den Wohnungsbau, die über Ausschreibungen zu vergeben sind, werden ausschließlich für eine Vergabe im Erbbauerecht ausgeschrieben. Die Erbbauberechtigten können auf der Grundlage des festgelegten Grundstückswertansatzes im jeweiligen Fördermodell zwischen einem Erbbauzins in Form einer kapitalisierten Einmalzahlung und einem laufenden Erbbauzins wählen.)
Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20 -26 / V 00853, Ziffer 1
12. **Erbbauerecht (2):** Grundstücke, die für die ausschließliche Bebauung mit einem Vorhaben im Konzeptionellen Mietwohnungsbau vorgesehen sind, werden im Erbbauerecht vergeben. Grundsätzlich soll hierfür eine kapitalisierte Einmalzahlung am Anfang vorgesehen werden.

(Neufassung der Ziffer 12: Städtische Grundstücke, die für eine ausschließliche Bebauung im fortgeschriebenen Konzeptionellen Mietwohnungsbau vorgesehen sind, werden im Erbbaurecht gegen Zahlung eines laufenden oder kapitalisierten Erbbauzinses vergeben. Die Höhe des Erbbauzinssatzes wird auf der Grundlage des für den fortgeschriebenen KMB einheitlichen Grundstückswertansatzes durch das städtische Bewertungsamt ermittelt.)

Stadtratsbeschluss vom 25.09.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 V 15508, Ziffer 4. In Verbindung mit dem Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20 -26 / V 00853, Ziffer 1 ergibt sich zudem ein Wahlrecht für die Erbbauberechtigten zwischen einem Erbbauzins in Form einer kapitalisierten Einmalzahlung und einem laufenden Erbbauzins)

13. **Erbbaurecht (3):** Darüber hinaus tritt die Landeshaupt München auch als Erbbaurechtsnehmerin auf, um Grundstücke von Stiftungen, Wohlfahrtsverbänden, Kirchen für den geförderten Wohnungsbau zu akquirieren und im Untererbbaurecht an Dritte weiterzugeben.

Hierzu hat der Kommunalausschuss im Rahmen seiner Sitzung zur Aufgabenkritik am 11.03.2021 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 01923) zum Untererbbaurecht beschlossen, den Stadtrat aus wirtschaftlichen Gründen mit der Außerkraftsetzung dieses Instruments zu befassen.

14. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Sozialreferat und dem Kommunalreferat ein Konzept zur **Sicherung und Verwertung von städtischen Kleinstgrundstücken** zu entwickeln.

Der Stadtratsauftrag, ein Konzept zur Sicherung und Verwertung von städtischen Kleinstgrundstücken zu entwickeln, wurde durch die Beschlüsse des Kommunalausschusses/der Vollversammlung vom 04./24.07.2019 erledigt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15185 und Nr. 14-20 / V 15191).

Münchner Wohnungsbau und München Modell

15. **Förderquoten auf städtischen Flächen:** Die in „Wohnen in München IV“ festgelegten Förderquoten auf städtischen Flächen (grundsätzlich 50 Prozent geförderter Wohnungsbau, davon 30 Prozent für den geförderten Mietwohnungsbau – EOF beziehungsweise Münchner Wohnungsbau und 20 Prozent für die Programme des München Modells) werden beibehalten.

(Neufassung der Ziffer 15: Die mit Stadtratsbeschluss zum München Modell vom 02.10.2019 von 50% auf 60 % angehobene Förderquote bleibt bestehen. Davon entfallen weiterhin 30 % auf die EOF und 30 % auf das München Modell. Der München Modell-Anteil entfällt künftig unter Entfall des München Modell-Eigentum vollständig auf das München Modell-Miete und auf das München Modell-Genossenschaften.) Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20 26 / V 00853, Ziffer 1 i.V.m. Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019, Sitzungsvorlagen Nr. 1420 V 15241

16. **Förderquoten SoBoN:** Die Neuregelung dieser Förderquoten einschließlich der Varianten, in welchen Förderprogrammen die Förderquote erfüllt werden kann, erfolgt im Rahmen der anstehenden Novellierung der Verfahrensgrundsätze in einem gesonderten Stadtratsbeschluss.

(Hinweis: ist im Rahmen der SoBoN-Novelle 2017 erfolgt; Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09249. Eine zweite Novellierung erfolgte im Rahmen der SoBoN-Novelle 2021, Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03932)

17. **Zielzahl geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau:** Im Programmzeitraum 2017-2021 (*neu: 2017-2022*) soll im mehrjährigen Durchschnitt ein jährliches Neubauvolumen von insgesamt bis zu 2.000 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau in folgender Differenzierung bewilligt werden:

- 1.600 Mietwohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis maximal zu den Einkommensgrenzen des Münchner Wohnungsbaus (*neu: zu den Einkommensgrenzen der EOF*) beziehungsweise München Modells, davon 200 Mietwohnungen in Form von kompakten Kleinwohnungen,
- 100 Mietwohnungen über das Belegrechtsprogramm.
- 300 Wohnungen für Vorhaben im Rahmen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus ~~ohne Einkommensgrenzen~~ (*neu: Streichung, da der neu gefasste KMB im Rahmen der für die Rechtssicherheit notwendigen Fortschreibung in Form der Festschreibung sozialer Kriterien auch Einkommensgrenzen (hier Einkommensstufe III + 50 %) mit einschließt. Die Einkommensstufe bezieht sich auf staatli-*

che Einkommensgrenze in der EOF (Art. 11 BayWoFG i.V.m. Nr. 19.3 WFB 2012), die beim KMB bei der Ausschreibung nach Einkommensgrenzen um 50 % überschritten werden darf.

Wichtig ist, dass im gesamten Zeitraum des Handlungsprogramms, ungeachtet von Abweichungen in Einzeljahren, die Ziele durch das Eingehen von Bindungen erreicht werden.

Zu „Einkommensgrenzen der EOF“: Stadtratsbeschluss vom 26.06.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560

Zum „KMB“: Stadtratsbeschluss vom 25.09.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508

18. **Programmvereinfachung (1):** Statt der bisherigen verschiedenen Teilprogramme des Kommunalen Wohnungsbauprogramms („KomPro“) soll einheitlich der **Münchner Wohnungsbau** eingeführt werden. Dieser soll soweit möglich auch in der Förderung mit der staatlichen EOF kompatibel gestaltet werden. Dafür werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bis Ende 2017 Förderrichtlinien erarbeitet.
Dieser Beschlusspunkt ist durch den Stadtratsbeschluss vom 26.06.2019 Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560) zur Programmvereinfachung und der einheitlichen Förderung der Haushalte der unteren Einkommensstufen in der staatlichen EOF anstelle des Programms „Münchner Wohnungsbau“ überholt. Das Ziel einer Vereinfachung ist aber erreicht.

19. **Programmvereinfachung (2):** Die Verwaltung wird beauftragt, das **München Modell-Eigentum** – nur zur Selbstnutzung fortzuführen. Dazu sollen dem Stadtrat bis zur nächsten Vollversammlung angepasste Förderrichtlinien vorgeschlagen werden, die angemessene Grundstückswertansätze, Verkaufspreise und Bindungsdauern vorsehen, wobei für die Verkaufspreise ein fester Abschlag (Euro je Quadratmeter) zum durchschnittlichen Marktpreis vorzusehen ist und Haushalte mit Kindern stärker gefördert werden sollen. Für die Einkommensprüfung soll zudem das durchschnittliche Haushaltseinkommen der letzten 3 Jahre vor Antragstellung (statt der letzten 12 Monate) herangezogen werden. Die staatliche Eigenwohnraumförderung, die auch in der Sozialgerechten Bodennutzung auf privaten Grundstücken Anwendung findet, wird davon nicht berührt.

Der Stadtrat hat den Beschluss zur Neufassung der Förderrichtlinien und zur Erweiterung des München Modell-Eigentum am 14.12.2016 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07756) und darüber hinaus am 11.10.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09923) die Richtlinien an den „Leitlinienkompromiss“ zur EU-rechtlichen Zulässigkeit von Einheimischen Modellen angepasst. Nachdem der Stadtrat am 22.07.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20 26 / V 00853, Ziffer 1, beschlossen hat, das München Modell-Eigentum entfallen zu lassen (siehe Anmerkung bei Ziffer 15) ist diese Beschlussziffer, soweit sie die Fortführung des München Modell-Eigentum betrifft, überholt.

Erwähnt sei auch, dass eine anteilige Realisierung der Förderquote auf privaten Grundstücken in der SoBoN in der staatlichen Eigenwohnraumförderung nach dem Beschluss zur SoBoN-Novelle vom 28.07.2021, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03932) nicht mehr möglich ist.

20. **Programmvereinfachungen (3):** Die **festen Grundstückswertansätze** in den Programmen des geförderten Wohnungsbaus werden wie folgt anpasst und vereinfacht:

- Münchner Wohnungsbau (*neu: EOF*) (Einkommensstufen I und II): 300 Euro je Quadratmeter Geschossfläche (GF)
- München Modell- Miete und -Genossenschaften: 600 Euro (*neu: 300 Euro bei 60 Jahren Bindung (überholt: jetzt bei Bindung auf Dauer des Erbbaurechts) auf städtischen Flächen*) je Quadratmeter GF.
- *Neu für private Grundstücke in der SoBoN: EOF: 375 Euro je Quadratmeter GF, München Modell-Miete und -Genossenschaften: 675 Euro je Quadratmeter GF und Auftrag an die Verwaltung zur Überprüfung der Grundstückswertansätze auf städtischen Flächen.*

Die Beträge sind erschließungsbeitragsfrei.

Münchner Wohnungsbau: ersetzt durch EOF, siehe Stadtratsbeschluss vom 26.06.2019, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13560 reduzierte Grundstückswertansatz 300 € beim MM-Miete und-Genossenschaften auf städtischen Grundstücken, siehe Stadtratsbeschluss zur städtischen Mietpreisbremse vom 25.07.2018, Ziffer 3, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853).

Erhöhte Grundstückswertansätze in der SoBoN: SoBoN-Novelle vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr.

21. **Übergangsregelung für die neuen Grundstückswertansätze und die Fördermodelle:** Ab dem 01.01.2017 gelten die neuen Grundstückswertansätze und die neuen Fördermodelle im geförderten Wohnungsbau. Für die Fälle, in denen bereits ein Bewilligungsbescheid, ein Bauträgerauswahlbeschluss, ein laufendes Ausschreibungsverfahren oder sonstige vertragliche Bindungen existieren, besteht eine Übergangsregelung bis zum 31.12.2017. In diesen Fällen gelten noch die Werte beziehungsweise Fördermodalitäten aus „Wohnen in München V“. Ab dem 01.01.2018 gelten nur noch die neuen Grundstückswertansätze beziehungsweise Fördermodalitäten nach „Wohnen in München VI“.
22. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Rahmen der Umstellung der Förderkonditionen, die **Abstimmung der staatlichen und kommunalen Fördermittel** mit der Obersten Baubehörde vorzunehmen.
23. **Vereinheitlichung der Mietanpassungsregelungen:** Die Regelungen zur Mietanpassung werden im geförderten und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau wie folgt vereinheitlicht:
- Die Eingangsmiete wird je nach Programmen innerhalb von Spannweiten festgelegt. Die Spannweiten betragen im Münchner Wohnungsbau solange noch eine Fehlbetragsförderung erfolgt 6,00 - 7,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, bei einem Übergang zur Festbetragsförderung nach dem System der EOF gilt dann die EOF-Eingangsmiete (derzeit 9,40 € je Quadratmeter Wohnfläche), im München Modell 9,50 bis 11,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau 12,00 bis 14,50 Euro (*neu: max. 13,50 € netto kalt pro qm Wfl. Höchstmiete*) je Quadratmeter Wohnfläche. Für kompakte Einzimmer-Wohnungen bis 25 Quadratmeter Wohnfläche kann die Miete im München Modell auf 12,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.
 - Die festgelegte Eingangsmiete netto kalt darf in den ersten fünf Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann also frühestens ab dem 6. Jahr eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen, nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes möglich. Herangezogen wird jeweils der Indexwert des Kalenderjahres vor dem Jahr der Mieterhöhung.
 - Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete netto kalt verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss des neuen Mieters beziehungsweise der neuen Mieterin maximal ergeben hätte.
 - Die Höchstmieten sollen in der EOF ~~und im Münchner Wohnungsbau~~ (*Streichung wegen Verzichts auf eigenes Programm Münchner Wohnungsbau*) im Falle einer Mietanpassung mindestens 25 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und im München Modell mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Im KMB (*neu: und im PMB nach der SoBoN-Novelle 2021*) darf höchstens die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht werden. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichtigung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen.
 - Staffelmietverträge sind grundsätzlich ausgeschlossen.
 - Die Erwerber / Erbbaurechtsnehmer werden in den Kaufverträgen / Erbbaurechtsverträgen verpflichtet, in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen aufzunehmen.
- KMB-Höchstmiete: siehe Stadtratsbeschluss vom 25.09.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508*
Verzicht auf Münchner Wohnungsbau: siehe Stadtratsbeschluss vom 26.06.2019 Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560
PMB: SoBoN-Novelle vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932).
24. Einem privaten Bauherrn kann für die **dauerhafte Widmung des Grundstücks** im Grundbuch und damit die **Verlängerung der Belegungsrechte** im jeweiligen Programm auf 70 Jahre eine Förderung in Höhe von 500 Euro je Quadratmeter Geschossfläche gewährt werden.
25. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüft die Einführung eines **Förderprogramms zur Schaffung von geförderten Mietwohnraum bei Aufstockung und Nachverdichtung** im Bestand und berichtet dem Stadtrat über die Ergebnisse in einem „Erfahrungsbericht zu Wohnen in München VI“.
26. Das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, einen Vorge-

hensvorschlag und ein **Umsetzungskonzept zur Aktivierung der Mittel der nicht selbstständigen Stiftungen** in der Verwaltung der Landeshauptstadt München für den preisgedämpften und den geförderten Wohnungsbau zu erarbeiten. Das Umsetzungskonzept schließt die Verwaltung der so entstehenden Wohnungen durch die städtischen Gesellschaften ein und wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

27. Soweit in dieser Beschlussvorlage gegenüber früheren wohnungspolitischen Handlungsprogrammen **keine neuen Regelungen** zu Förderquoten, Förderprogrammen, Vergabeverfahren oder damit im Zusammenhang stehenden Regelungen getroffen werden, gilt die alte Beschlusslage weiter.

Qualitäten und Baukosten im geförderten Wohnungsbau

28. Im Rahmen des Münchner Wohnungsbaus (*neu: der EOF sowie für das München Modell-Miete und das München Modell-Genossenschaften*) werden weitere spezielle **Förderbausteine für die unabweisbaren Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau** eingeführt. Dazu gehört unter anderem die Realisierung von Dachgärten, Gemeinschaftsräumen und Lärmschutzmaßnahmen. Wie schon bisher werden in Summe maximal 950 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der unabweisbaren Kosten gefördert. Die Förderung wird in der Regel als Zuschuss ausgereicht, wenn zuvor alle anderen Finanzierungsmöglichkeiten inklusive der Inanspruchnahme von Fördergeldern ausgeschöpft wurden, und die Wirtschaftlichkeit des Projektes ansonsten gefährdet wäre. Soweit es die Wirtschaftlichkeit erlaubt, kann die Förderung auch weiterhin als Darlehen erfolgen.

EOF statt Münchner Wohnungsbau: siehe Stadtratsbeschluss vom 26.06.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560

Erweiterung der Förderung von unabweisbaren Mehrkosten auf München Modell-Miete und -Genossenschaften: siehe Stadtratsbeschluss vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11612.

29. **Energetische Standards im Neubau:** Für die Vergabe von städtischen Wohnbauflächen gilt der Ökologische Kriterienkatalog. Darüber hinaus gilt für den geförderten Wohnungsneubau auf privaten Flächen sowie für freifinanzierten Wohnungsneubauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf nicht-städtischen Grundstücken mindestens das Anforderungsniveau des Ökologischen Kriterienkataloges für die Qualität der Gebäudehülle (H⁺).

Mit dem Klimaneutralitätsbeschluss vom 18.12.2019 in der Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde in den Ziffern 3a und Ziffer 17 beschlossen, dass zukünftig der Energiestandard in München EH40 oder Passivhaus ist. Mit dem Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“ (eingebracht am 07.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) wird dies auch für die Vergaben von städtischen Grundstücken so festgelegt und der Ökologische Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München redaktionell an die aktuelle Beschlusslage und an das neue GEG angepasst.

Letzte Fortschreibung der FES-Richtlinie ist in Kraft seit 01.04.2019, SV Nr. 14-20 / V 11624 , Stadtratsbeschluss vom 04.10.2018. Die Weiterentwicklung des FES gemäß den Klimaschutzzielen 2035 wird aktuell bearbeitet.

30. **Prüfauftrag bei Novellierung der EnEV:** Falls im Zeitraum von „Wohnen in München VI“ eine neue EnEV in Kraft tritt, erfolgt eine Überprüfung der städtischen energetischen Standards für den geförderten Wohnungsneubau, die Vergabe von städtischen Flächen, sowie Wohnungsneubauten der städtischen Gesellschaften, auf der Grundlage eines entsprechenden Kostengutachtens sowie unter Berücksichtigung von Qualität und Klimaschutz.

Der Prüfauftrag war an die Bedingung einer Verschärfung der Anforderungen für den energetischen Standard für Neubauten geknüpft. Mit der letzten Fortschreibung des energetischen Gebäudestrandrads durch das neue GEG wurde dieser jedoch nicht verschärft. Die Mittel konnten daher zur Aufstockung des zuvor erfolglos ausgeschriebenen Projektes "Sanierungsfahrplan „CO2-neutraler Wohnungsbestand bis 2030“ GWG und GEWOFAG" umgewidmet werden. Mit Beschluss vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 11745) wurden die Mittel der beiden Projekte haushaltsneutral für die Untersuchung und Kostenermittlung der Bestandssanierung im besonderen der städtischen Wohnungsgesellschaften zusammengeführt.

31. **Abstimmung der städtischen Förderprogramme:** Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemeinsam mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt beauftragt, zur Förderung der Energieeffizienz im geförderten Wohnungsbau Vorschläge für mehr Transparenz der Förderangebote der Landeshauptstadt München sowie für ein vereinfachtes Beantragungsverfahren zu erarbeiten. Dabei soll mittelfristig eine **Münchner Dachmarke „Förderung der Energieeffizienz im Wohnungsbau in München“** unter Einbindung der verschiedenen bisher existierenden Angebote entwickelt werden.

Mit der aktuellen Fortschreibung der FES-Richtlinie gemäß den Klimaschutzzielen 2035 ist geplant, die Förderung des EH40-Standards, oder besser, sowohl für den frei finanzierten als auch den geförderten Wohnungsbau zu gewähren.

Bestandsentwicklung und Sanierung

32. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die verschiedenen räumlichen Ebenen der Planungen zum Thema Erhöhung der Energieeffizienz (**Energienutzungsplan-System** München, vorbereitende Untersuchungen zum Thema Energieeffizienz, Energie-/Quartierskonzepte) weiter zu standardisieren und hinsichtlich der erhobenen/ dargestellten Kriterien soweit möglich zu vereinheitlichen.

Mit dem Klimaneutralitätsbeschluss vom 18.12.2019 in der Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde ein einheitlicher Energiestandard im Wohnungsbau im Einflussbereich der Landeshauptstadt München festgelegt. Dieser Standard ist EH 40 oder Passivhaus-Standard. Mit dem Beschluss zum Klimafahrplan (eingebracht am 07.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) wird dies auch für die Vergaben von städtischen Grundstücken so festgelegt.

Mit dem Beschluss zum Energienutzungsplan durch die Vollversammlung am 28.07.2021 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 03626) wurde in Ziffer 2 und Ziffer 3 die Etablierung des Quartiersansatzes zur Umsetzung der Klimaneutralität und das Konzept für eine Energie-/Sanierungsagentur beschlossen.

33. Der Arbeitsauftrag aus „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlage Nr. [08-14/ V 08187](#), Antragspunkt 33) – die **Untersuchung der energetischen Qualität** beziehungsweise des Wärmebedarfs in den Stadtbezirksteilen – wird mit der Analyse zur Aufstellung des ersten Teils des Energienutzungsplan-Systems München (= Wärme- und Kältebedarfsanalyse, Potenzialberechnung und Maßnahmenkatalog) bearbeitet, die Beauftragung der Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird in einer eigenen Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 07115) im Herbst 2016 in den Stadtrat eingebracht.

Für den Energienutzungsplan wurde nach Abschluss des Erstaufstellungsprojekts am 28.07.2021 durch die Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03626) die Fortführung und die Umsetzung beschlossen.

34. **Energetische Bestandssanierung:** Erfahrungen aus dem Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz mit verstärkter Behandlung energetischer Missstände und aus dem europäischen Smart City Projekt „Smarter Together“ mit dem Fokus auf Sanierungsaktivierung von Wohnungseigentümergeinschaften fließen in die Fortentwicklung von „Wohnen in München“ ein und zeigen ein modellhaftes Vorgehen auf. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemeinsam mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt unter Einbeziehung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) beauftragt, eine Konzeption für ein Sanierungspaket speziell für Wohnungseigentümergeinschaften zu erarbeiten.

Im Rahmen des Beschlusses „Grundsatzbeschluss I“ vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 03533) wurden die Referate für Klima- und Umweltschutz, für Stadtplanung und Bauordnung und für Mobilität beauftragt, in gemeinsamer Federführung und in Abstimmung mit den städtischen Beteiligungsgesellschaften sowie weiteren Referaten den Quartiersansatz im integrierten Sinne weiterzuentwickeln und in ersten gemeinsam ausgewählten Quartieren zu erproben.

Die Forderung nach „ein[em] Sanierungspaket speziell für Wohnungseigentümergeinschaften“ wurde in der FES-Richtlinie 2019 mit den beiden Boni zur Energetischen Sanierungsberatung bereits als ein spezielles Angebot für die Rechtsberatung von Wohnungseigentümergeinschaften erfüllt. Das ist ein wichtiges Instrument, um die Beschluss- und Handlungsfähigkeit von WEG's zu steigern.

35. Um das **Belegrechtsprogramm** für private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer attraktiver zu machen, wurden die Mieter-Zielgruppen (alle Zielgruppen des geförderten Wohnungsbau und städtische Bedienstete) erweitert und Vereinfachungen in den Förderbedingungen vorgenommen. Zudem soll das Belegrechtsprogramm auch für am Wohnungsmarkt benachteiligte Bürgerinnen und Bürger besser zugänglich gemacht werden. Dieser Neuausrichtung des Belegrechtsprogramms wird im Grundsatz zugestimmt. Das Sozialreferat wird beauftragt bis Ende 2017 die genauen Konzeptmodalitäten gesondert dem Stadtrat vorzustellen.

Mit der Beschlussvorlage „Geänderte Rahmenbedingungen und Fördermodalitäten des Bestandsprogramms Ankauf von Belegrechten „Soziales Vermieten leicht gemacht“ Entwicklung neuer Modelle im Rahmen des neuen Belegrechtsprogramms“ (Sitzungsvorlage Nr. 14–20 / V 09820 vom 18.10.2018) hat das Sozialreferat die neuen Rahmenbedingungen und Fördermodalitäten des aktualisierten Belegrechtsprogramms erarbeitet: Es gibt verschiedene Modelle unter denen Wohnungseigentümer*innen wählen können: Sie können entweder an städtische Dienstkräfte oder einkommenschwächere Haushalte vermieten. Alle Haushalte sind im Amt für Wohnen und Migration registriert. Die Mieten berechnen sich nach Mietspiegel und sind auf max. 15 Euro/qm gedeckelt. Gleichzeitig erhalten die Wohnungseigentümer*innen eine attraktive Prämie für den Verkauf ihres Belegrechts.

Darüber hinaus wurde mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17504 vom 13.02.2020 das Belegrechtsprogramm auf Wohnungsunternehmen ausgeweitet. Die VONOVIA ist hierbei der erste Kooperationspartner. Die Bindungsdauer wurde bei den Wohnungsbaugesellschaften auf 25 Jahre ausgeweitet und die Prämie entsprechend angepasst.

Schutzzinstrumente der Bestandspolitik

36. **Rechtliche Schutzzinstrumente der Bestandspolitik:** Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten (Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverordnung, Mieterberatung) ausgeschöpft. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt beauftragt, weiterhin auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten hinzuwirken.

Die restlichen Beschlussziffern zu „Wohnen in München VI“ bezogen sich auf Haushaltsmittel und Personal. Diese sind im Rahmen der Beschlussvorlage zur Verlängerung von „Wohnen in München VI“ Gegenstand des Beschlusses und werden deshalb hier nicht genannt.