

Telefon: 233 – 24108 / 22185 / 28393  
Telefax: 233 - 26683 / 28078

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtentwicklungsplanung I/23  
Wohnungsbauförderung III/1

Telefon: 233 - 40400  
Telefax: 233 - 40500

## **Sozialreferat**

Amt für Wohnen und Migration  
Sozialplanung

Telefon: 233 - 23237  
Telefax: 233 - 21238

## **Kommunalreferat**

Telefon: 233 - 47701  
Telefax: 233 - 47705

## **Referat für Klima- und Umweltschutz**

### **Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028**

#### **Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen**

#### **Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022 – 2026; Finanzierung**

#### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705**

#### **Anlagen:**

Ergänzungsanträge CSU mit Freie Wähler Stadtratsfraktion vom 09.11.2022 und 07.12.2022  
(Hinsichtlich 09.11.2022 siehe auch Hinweis/Ergänzung vom 16.11.2022)

Änderungs-/Ergänzungsantrag DIE LINKE/Die Partei vom 07.12.2022

Änderungs-/Ergänzungsantrag SPD/Volt-Fraktion mit Fraktion DIE GRÜNEN-Rosa Liste vom  
07.12.2022

#### **Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.12.2022**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentinnen:**

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Sozialausschuss, dem Kommunalausschuss und dem Ausschuss für Klima- und Umweltschutz am 09.11.2022 und 07.12.2022, einschließlich Hinweis/Ergänzung vom 16.11.2022. Der gemeinsame Ausschuss hat die Behandlung in den gemeinsamen Ausschuss am 07.12.2022 vertagt.

Der gemeinsame Ausschuss vom 07.12.2022 hat den Änderungs-/Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktion SPD/Volt-Fraktion und der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN-Rosa Liste vollinhaltlich zugestimmt und ergänzend dazu den Punkten 14 geändert (mündlich angepasst) und 36 neu aus dem Änderungs-/Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktion München

DIE LINKE mit Die Partei. Die restlichen Ziffern, sowie die Ergänzungsanträge der CSU mit Freie Wähler Stadtratsfraktion vom 09.11. und 07.12.2022 wurden mehrheitlich nicht übernommen.

Der dadurch geänderte Antrag der Referentinnen wurde, wie aus nachstehender Ziffer II. ersichtlich, vorberatend beschlossen.

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

## II. Antrag der Referentinnen

Wir beantragen Folgendes:

WiM VII: Nachhaltig, zielgruppengerecht und zukunftsfähig

*(vgl. Vortrag der Referent\*innen insgesamt sowie insbesondere S. 2 – 16)*

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zu den aktuellen Herausforderungen und Zielen der Münchner Wohnungsbaupolitik zur Kenntnis und strebt die Umsetzung und Weiterentwicklung der enthaltenen Maßnahmen für nachhaltiges, zielgruppengerechtes und zukunftsfähiges Wohnen im vorgesehenen Sechsjahreszeitraum 2023 bis 2028 an.
2. Zielgruppen: Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben neben dem generellen Fokus auf einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Weiterhin stehen spezielle Zielgruppen beziehungsweise Wohnformen (zum Beispiel für „Junges Wohnen“, Werkswohnungen für Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge) im Fokus der Wohnungsbauoffensive.  
Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung (EOF) sollen zur Versorgung dieser Zielgruppen die kommunalen Förderprogramme (München Modell) und der kommunale Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) sowie der preisgedämpfte Mietwohnungsbau aus der SoBoN (PMB) flexibel eingesetzt werden.  
**Zudem wird mittel- bis langfristig angestrebt, für Münchnerinnen und Münchner mit mittleren Einkommen insgesamt ein größeres Angebot an bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt vom Quartier bis zum Haus das Ziel einer größtmöglichen Sozialen „Münchner Mischung“ der unterschiedlichen Zielgruppen.**

Zielzahlen und Baurechtspotenziale: Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen  
*(vgl. Vortrag der Referent\*innen: S. 12 – 17, 17 – 19 und 31 – 35)*

3. Zielzahl Baurechtsschaffung: Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Programmzeitraum 2023-2028 neues Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für rund 27.000 Wohneinheiten, das heißt für rund 4.500 Wohneinheiten im jährlichen Mittel, zu schaffen. Ausgehend von der Annahme, dass im Programmzeitraum weitere 24.000 Wohneinheiten (4.000 Wohneinheiten im jährlichen Mittel) durch die Realisierung von bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB umgesetzt werden, liegen damit die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau bzw. Fertigstellungen im Umfang von 51.000 Wohnungen (8.500 Wohnungen jährlich im mehrjährigen Mittel) vor. Davon sollen die städtischen

Wohnungsbaugesellschaften 1.250 Wohneinheiten im mehrjährigen Mittel errichten.

**Die Verwaltung wird aufgefordert darzustellen, wie diese Zielzahl sukzessive ab 2024 unter Berücksichtigung der derzeitigen Bauprogramme stufenweise auf 2.000 Wohneinheiten gesteigert werden kann.**

4. Die Festlegungen zu den Baurechtsschaffungen (siehe Beschlussziffer 3) und zu den (Förder)-Quoten auf städtischen Grundstücken und auf privaten Flächen (SoBoN, 40 %-Beschluss, 40 %-Beschluss in Sanierungsgebieten) dienen als Grundlage für die Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau im Neubau und für die Ermittlung des Finanzbedarfs für die Förderprogramme im Stadtratsbeschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VII“. Zusammen mit den angestrebten Zielzahlen von jährlich 100 Wohnungen im Belegrechtsprogramm (Bestand) ergibt sich damit zu Beginn des Programmzeitraums von Wohnen in München VII eine Zielzahl von insgesamt 2.000 geförderten und preisgedämpften Wohnungen jährlich im mehrjährigen Mittel.

Auch die Zuordnung einer Bindung/Förderung als zu den Zielzahlen gehörend und die Verteilung der Wohnungen auf die unterschiedlichen (Förder)-programme ergibt sich im wesentlichen aus den (Förder)-Quoten für die Wohnbauarten auf städtischen und auf privaten Grundstücken (einschließlich Sonderregelungen z.B. für den Wohnungsbau für Staatsbedienstete oder Förderungen aus der zweiten Säule im „Wohnungspakt Bayern“) und variiert in den einzelnen Jahren je nach Umsetzung der Vorhaben. Der Planung des Finanzbedarfs von „Wohnen in München VII“ liegt eine im jährlichen Schnitt angestrebte Förderung von bis zu 1.000 EOF-Wohnungen (einschließlich besonderer Wohnformen), 600 München Modell-Wohnungen und 100 Wohnungen aus dem Belegrechtsprogramm sowie die Bindung (ohne Fördermittel) von 300 Wohnungen im KMB und PMB zu Grunde.

**Die Verwaltung wird aufgefordert darzustellen, wie die Zielzahl für bezahlbare Wohnungen ab 2024 stufenweise auf bis zu 4.000 Wohneinheiten pro Jahr angehoben werden kann. Wir wollen als Stadt München das Bundesziel von 100.000 geförderten Wohnungen mit den rechnerisch für München notwendigen 2.000 unterstützen, dafür ist aber eine weitere zusätzliche finanzielle Förderung notwendig. Hier ist vor allem der Freistaat in der Pflicht die Fördermittel zu erhöhen.**

5. Die Verwaltung wird beauftragt, aufgrund der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weitere zusätzliche Handlungs- und Finanzierungsalternativen zu eruieren, um zukünftig noch höhere Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau verwirklichen zu können. **Geprüft werden soll vor allem die Hebung von Baurechtspotenzialen, die Schaffung von Zweckverbänden und das Potenzial von Ankäufen - insbesondere mittels der SoBoN 2021 im geförderten Wohnungsbau, einschließlich der Sonderbaustein-Käufe und der Kooperationsoffensiven durch städtische Wohnungsbaugesellschaften im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau.**
6. Zur Flächenvorsorge für den Wohnungsbau und um den mittelfristig steigenden Wohnungsbedarf zu decken, sind die Strategien und Instrumente der Langfristigen Siedlungsentwicklung „Verdichten“, „Umstrukturieren“ und „Erweitern“ weiter zu entwickeln und konsequent in der Bauleitplanung und in der Genehmigungspraxis

umzusetzen.

7. 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.

#### Umsetzung – WIM VII als Prozess, Akteursmanagement und Kooperation (vgl. Vortrag der Referent\*innen: S. 20 – 30)

8. Das Handlungsprogramm Wohnen in München versteht sich als kontinuierlicher Prozess mit jährlicher Evaluierung und einer zügigen, flexiblen und bedarfsgerechter Anpassung. Gerade unter den sich schnell verändernden und ungewissen Rahmenbedingungen, unter denen der Beginn von „Wohnen in München VII“ steht, ist es wichtig, den Bedarf, die Entwicklung und Steigerung der Zielzahlen und die Wirksamkeit der angepassten Finanzierung der Förderprogramme im Blick zu behalten, um das Ziel zu erreichen, bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Haushalte zu schaffen und möglichst lange zu sichern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bleibt deshalb weiter beauftragt, dem Stadtrat jährlich einen Erfahrungsbericht über die Zieleerreichung von Wohnen in München im jeweils abgelaufenen Programmjahr vorzulegen und notwendige Anpassungen im Erfahrungsbericht oder unterjährig in gesonderten Beschlussvorlagen zu initiieren.
9. Die im Vortrag benannten Akteur\*innen (dazu zählen insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats sowie weitere Wohnungsbauunternehmen und -bestandshalter) sind wichtige Partner\*innen der Landeshauptstadt München bei der Schaffung bezahlbaren Wohnens. Die bestehenden Dialogformen und Kooperationen auch innerhalb der Region München sind weiterzuentwickeln.  
**Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinwohlorientierte Initiativen mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu erhalten - beispielsweise in Form von Stiftungen - aktiv zu unterstützen.**
10. Die Verwaltung bleibt beauftragt die integrierte Quartiersentwicklung in Neubau und Bestand als Querschnittsaufgabe voranzutreiben und umzusetzen.
11. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert, ein Konzept zu erarbeiten, wie gemeinnützige Akteur\*innen wie Genossenschaften beim Thema Nachverdichtung unterstützt werden können. Hier besteht Potenzial, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen zu schaffen. Gleichzeitig müssen die Interessen der Bewohner\*innen in diesem Prozess mitbedacht werden, die Nachverdichtung muss auch einen Mehrwert für sie haben.**  
**Um die Nachverdichtung mit bezahlbarem Wohnraum zu fördern, soll ein Konzept entwickelt werden, wie grundsätzlich eine Befreiung von der Stellplatzsatzung möglich ist, wenn im Gegenzug der neu geschaffene Wohnraum sozial gebunden wird.**
12. Das Sozialreferat wird beauftragt, unter Einbeziehung des Referats für Stadtplanung

und Bauordnung zu prüfen, ob die Einrichtung eines kommunalen Zertifizierungsmodells nach sozial und ökologischen Kriterien für die Wohnungsbestände privater Bestandshalter\*innen durch die Landeshauptstadt München umzusetzen ist.

Handlungsfeld zielgruppengerechtes Wohnen  
(vgl. Vortrag der Referent\*innen: S. 31 – 35)

13. Das Sozialreferat wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen wie kurz- und mittelfristige Angebote zur Verbesserung der Wohnraumversorgung für die Zielgruppe Familien geschaffen werden können.
14. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat eine Beschlussvorlage zum weiteren Vorgehen zum Thema Werkwohnungen einschließlich von Sonderregelungen z.B. für Staats- und Bundesbedienstete sowie für Beschäftigte im Bereich der Daseinsvorsorge im Rahmen der SoBoN und in den Fällen des 40 %-Beschlusses vorzulegen.

Handlungsfeld Neubau und Bodenpolitik  
(vgl. Vortrag der Referent\*innen: S. 36 – 68)

15. Die Landeshauptstadt München setzt sich weiterhin im Rahmen der Gremien des Deutschen und Bayerischen Städtetags sowie sonstigen Interessen-Vertretungen dafür ein, dass die Ziele der Baulandkommission im Sinne einer sozialgerechten Wohnungspolitik weiter umgesetzt werden. Hierzu zählen beispielsweise die Nutzbarmachung leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit durch die Kommunen im Sinne des Art. 161 der Bayrischen Verfassung oder die Möglichkeit eine dauerhafte Bindung für den geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau im BauGB zu verankern. **Weiter wird der Oberbürgermeister gebeten, sich für einen Bodenfonds für Boden und Wohnungsbestände zur Unterstützung der Kommunen und eine unbefristete Verlängerung von sektoralen Bebauungsplänen über den 31.12.2024 hinaus bei der Bundesregierung einzusetzen und zusätzlich bei der Landesregierung für eine Verlängerung der Bindungsdauer bei der Einkommensorientierten Förderung (EOF) auf mind. 80 Jahre. Die Stadt München versucht über den Deutschen Städtetag, eine möglichst breite gemeinsame Initiative (evtl. unter Beteiligung von Mieter\*innen-Initiativen und -verbänden) zur Wiederherstellung des Kommunalen Vorkaufsrechts auf den Weg zu bringen.**
16. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein Konzept zur Einrichtung eines Bodenfonds, der langfristig die Bevorratung von Boden für die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum sicherstellen soll, zu erstellen oder Alternativen aufzuzeigen. Grundstücke sollen hier nicht veräußert werden, sondern dauerhaft im Eigentum des Bodenfonds verbleiben und im Erbbaurecht entsprechend der Programmsystematik von „Wohnen in München“ vergeben werden.

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, sich beim Freistaat dafür einzusetzen, die vorgeschlagenen „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ aus dem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konsequent umzusetzen und die Kommunen bei der Einrichtung des Bodenfonds zu

**unterstützen. Dazu sind im Landeshaushalt Fördermittel für die Bevorratung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, sich beim Bundesgesetzgeber dafür einzusetzen, die nötigen finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine direkte Beteiligung des Bundes an der Ausstattung des Bodenfonds ermöglichen.**

17. Die Landeshauptstadt München wird auch weiterhin ihre Grundstücke grundsätzlich nur im Erbbaurecht vergeben, um die Verfügbarkeit über die Grundstücke auch zum Nutzen zukünftiger Generationen sicherzustellen. Grundstücksverkäufe sind nur im Rahmen von Grundstückstauschgeschäften möglich, die eine bessere Bewirtschaftung der Flächen ermöglichen. Die Vergaben von städtischen Grundstücken an Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats, sowie an KMB-Bauträger\*innen erfolgen mit Konzeptausschreibungen im Erbbaurecht; an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden die Flächen per In-House-Vergabe vergeben und in deren Eigentum übertragen.
18. Die Vergabe von städtischen Flächen erfolgt weiterhin grundsätzlich zu 60 Prozent im geförderten Mietwohnungsbau (davon grundsätzlich je zur Hälfte in der EOF und im München Modell) und zu 40 Prozent im konzeptionellen, preisgedämpften Mietwohnungsbau (Konzeptioneller Mietwohnungsbau – KMB). Abweichungen von dieser Aufteilung (z.B. bei der Vergabe kleinerer Flächen) sind im Einzelfall zulässig.
19. An Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats sollen weiterhin 20 bis 40 Prozent der in den großen städtischen Siedlungsflächen zur Vergabe vorgesehenen Wohnbauflächen im Rahmen gesonderter Ausschreibungen nur für diesen Bewerber\*innenkreis vergeben werden.
20. Die Bindungsdauer bei der Vergabe von städtischen Grundstücken beträgt für Flächen in der staatlichen Einkommensorientierten Förderung-EOF 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit sämtlicher in einem Vorhaben geförderter Wohneinheiten (derzeit die höchstmögliche Bindungsdauer gemäß Nr. 21.1 WFB 2022).  
Im München Modell und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau-KMB erfolgt die Bindung für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts (derzeit 80 Jahre). Die vorgenannten Bindungsdauern gelten auch für die Übertragung städtischer Wohnbauflächen an städtische Wohnungsbaugesellschaften.
21. Die festen Grundstückswertansätze in den Programmen des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus auf städtischen Grundstücken und auf privaten Grundstücken mit Bindungen aus der SoBoN bzw. aus dem 40 %-Beschluss (für die privaten Grundstücke wurde über die Bindungsdauer bereits im Stadtratsbeschluss zur SoBoN-Novelle 2021 vom 28.07.2021 beschlossen) betragen (jeweils erschließungsbeitragsfrei):
  - Einkommensorientierte Förderung-EOF und EOF-light:  
375 € je Quadratmeter Geschossfläche
  - München Modell-Miete und -Genossenschaften, MM-light, MM-light/-Werkwohnungsbau:  
675 € je Quadratmeter Geschossfläche
  - Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB):

1.050 € je Quadratmeter Geschossfläche.

Hinsichtlich der Grundstückswertansätze für den geförderten Wohnungsbau (EOF, München Modell) auf städtischen Grundstücken erfolgt damit eine Anpassung an die bereits auf privaten Grundstücken für diese Fördermodelle geltenden Grundstückswertansätze. Der Prüfungsauftrag hinsichtlich der Anpassung der städtischen Grundstückswertansätze aus dem Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 ist damit erledigt.

22. Die derzeit gültigen

- Erstvermietungsflächen in der Einkommensorientierten Förderung (10,00 € je Quadratmeter Wohnfläche), im München Modell (11,50 € je Quadratmeter Wohnfläche) und im Preisgedämpften Mietwohnungsbau PMB (14,50 € je Quadratmeter Wohnfläche) sowie die
- Einkommensgrenzen im München Modell (Einkommensstufe III gemäß Nr. 25.3 WFB 2022 + 25%), im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (Einkommensstufe III + 50% (eine von mehreren Zielgruppen)) sowie im Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB mindestens 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens muss für die Netto-Miete inkl. Tiefgarage verwendet werden)

werden für das Programmjahr 2023 bestätigt und im Laufe der Programmlaufzeit von Wohnen in München VII fortgeschrieben.

23. Die maximal höchst zulässige Erstvermietungsmiete im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) wird von 13,50 € je Quadratmeter Wohnfläche auf 14,50 € je Quadratmeter Wohnfläche angehoben.

24. Eine Evaluierung der Erstvermietungsmieten und der Einkommensgrenzen (ggf. mit Anpassungsvorschlägen) erfolgt spätestens im Erfahrungsbericht für das Jahr 2024, der im 1. Quartal 2025 dem Stadtrat vorgelegt wird.

25. Für die Mietanpassungsregularien für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (EOF, MM, KMB, und für den PMB über die Beschlussfassung zur SoBoN 2021) gelten weiterhin die Regelungen aus der Antragsziffer 23 des Stadtratsbeschlusses zu Wohnen in München VI vom 15.11.2016.

- 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 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 und PMB 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.

Für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau auf städtischen Flächen werden diese Regelungen um folgende zusätzliche Kappung ergänzt:

- Bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (bzw. im Vertragskontext: „Bei einer Mieterhöhung nach Abs. 1 darf...“) für Deutschland (VPI) darf sich die Miete zum Schutz der Mieter\*innen jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Abs. 3 BGB gültigen Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zudem beauftragt, eine Ausdehnung dieser ergänzenden Kappungsgrenzen auch auf privaten Flächen anzustreben. Hier gilt die Mietanpassungsregelung aus Wohnen in München VI, die mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021 (SoBoN 2021) einheitlich für die (Förder-)Quote eingeführt wurde.

26. Die bisherige städtische Kofinanzierung im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (vgl. WFB 2022, Abschnitt 2) wird ab dem Programmjahr 2023 ausschließlich in Form von verzinslichen, unverzinslichen oder leistungsfreien Darlehen ausgereicht. Dies gilt beim objektabhängigen Darlehen aber auch im Falle der Übernahme der Förderung, die der Freistaat Bayern als Zuschüsse ausreicht.
27. Um die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierbarkeit von EOF-Bauvorhaben in München abzusichern, erweitert die Landeshauptstadt München ihre Förderung in der EOF um ein ergänzendes städtisches EOF-Baudarlehen. Die Höhe des Darlehens (2023: max. 935,- € je Quadratmeter Wohnfläche) steigt jedes Jahr um 10 % und liegt damit im Durchschnitt des 6-jährigen Programmzeitraums bei 1.200,- € je Quadratmeter Wohnfläche. Zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit erfolgt die Förderung in einem 4-stufigen Modell. Ein Vorhaben steigt solange in den 4 Stufen, bis die Wirtschaftlichkeit, für die einheitliche Voraussetzungen gelten (z.B. hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und -verzinsung), erreicht ist. Für jede Stufe ist ein Darlehen vorgesehen. Dieses wird je nach Stufe verzinslich, zinslos oder leistungsfrei (was nach Ablauf der Bindungsdauer einem Zuschuss gleichkommt) ausgereicht. In der letzten Stufe kann die Förderung auch von der Höhe her über die für das jeweilige Jahr geltende Förderhöchstgrenze hinaus gehen. Die Förderkomponenten, die Förderhöhen und die Konditionen der einzelnen Förderkomponenten für die städtische Kofinanzierung in der EOF sind aus der Anlage 4 ersichtlich. Diese ist Teil des Beschlusses.
28. Durch diese Fehlbetragsfinanzierung wird die bisherige Förderung von unabweisbaren Mehrkosten (siehe Antragsziffer 28 des Beschlusses zu „Wohnen in München VI“ kompensiert und deshalb beendet.
29. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, sich beim Freistaat Bayern für eine über die Änderungen in den Wohnraumförderungsbestimmungen

2022 (WFB 2022) hinausgehende weitere Verbesserung der EOF-Förderung durch den Freistaat Bayern einzusetzen.

30. Die Förderung von Genossenschaftsanteilen bei EOF-Vorhaben für Haushalte der Einkommensstufe I (siehe Nummer 25.3 WFB 2022) wird auf Haushalte der Einkommensstufe II erweitert. Die Förderung beträgt einheitlich für die Einkommensstufen I und II maximal 750,-- € je Quadratmeter Wohnfläche und wird für die Dauer der Bindung der Wohnfläche als unverzinsliches und tilgungsfreies Darlehen ausgereicht.
31. Die Förderung im städtischen Förderprogramm EOF light (EOF nur mit städtischem Baukostenzuschuss – siehe Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11612) wird folgendermaßen neu gefasst: Der städtische Baukostenzuschuss wird auf 800,-- € je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre. Es gelten die aktuellen zumutbaren Erstvermietungsrenten der staatlichen Einkommensorientierten Förderung. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht erforderlich; es genügt die verbindliche Erklärung, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme gegeben ist. Die Auszahlung erfolgt in einer Rate nach ordnungsgemäßer Belegung der Wohnungen und nach Eintragung des Wohnungsbelegungsrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt München. Für „Altfälle“ mit 25-jähriger Bindungsdauer gelten auch ab 2023 noch die bisherigen Fördermodalitäten.
32. Die Förderung im städtischen Förderprogramm München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften wird folgendermaßen neu gefasst:
  - Für alle Vorhaben im München Modell mit mindestens 40-jähriger Bindung wird eine Grundförderung in Form eines Baudarlehens in Höhe von bis zu 1.250,-- € je Quadratmeter Wohnfläche ausgereicht (Konditionen: 0,5 Prozent Zins pro Jahr, 1 Prozent Tilgung pro Jahr). Falls es zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit erforderlich ist, kann der Darlehenszins auf 0 Prozent pro Jahr ermäßigt werden.
  - Diese Grundförderung wird um max. 300,-- € je Quadratmeter Wohnfläche auf max. 1.550,-- € je Quadratmeter Wohnfläche erhöht, wenn ein Vorhaben die Voraussetzungen erfüllt, wie sie in der EOF für die Gewährung des Förderbausteins Nachhaltigkeit (Nr. 22.2 i.V.m. Nr. 29 WFB analog) und des Förderbausteins Energieeffizienz (Nr. 22.3 i.V.m. Nr. 30 WFB 2022 analog gilt (Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus).
  - Für Altfälle mit einer Bindungsdauer von 30 Jahre beträgt die Grundförderung max. 900,-- € je Quadratmeter Wohnfläche
  - Um die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierbarkeit von München Modell-Bauvorhaben in München abzusichern, erweitert die Landeshauptstadt München ihre Förderung um ein ergänzendes städtisches München Modell-Baudarlehen. Die Höhe des Darlehens (2023: max. 1.050,-- € je Quadratmeter Wohnfläche) steigt jedes Jahr um 300,-- € je Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit im Durchschnitt des 6-jährigen Programmzeitraums bei 1.800,-- € je Quadratmeter Wohnfläche.
  - Zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit erfolgt die Förderung in einem 4-stufigen Modell. Ein Vorhaben steigt solange in den 4 Stufen, bis die Wirtschaftlichkeit, für die einheitliche Voraussetzungen (z.B. hinsichtlich Eigenkapitaleinsatz und -verzinsung) gelten, erreicht ist. Für jede Stufe ist ein Darlehen vorgesehen. Dieses wird je nach Stufe verzinslich, zinslos oder

leistungsfrei (was nach Ablauf der Bindungsdauer einem Zuschuss gleichkommt) ausgereicht.

- Die Fehlbetragsförderung aus dem 4-Stufenmodell und der neue Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus in der Grundförderung fangen auch die bisherige eigene Förderkomponente der unabweisbaren Mehrkosten für das München Modell mit auf. Die Förderung der unabweisbaren Mehrkosten für das München Modell (siehe Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2018, Sitzungsvorlagen Nr.14-20 / V 11612) wird deshalb beendet.
  - In der letzten, 4. Stufe kann die Förderung von der Höhe her über die für das jeweilige Jahr geltende Förderhöchstgrenze hinaus gehen. Die Förderkomponenten, die Förderhöhen und die Konditionen der einzelnen Förderkomponenten für die Förderung im München Modell sind aus der Anlage 5 ersichtlich. Diese ist Teil des Beschlusses.
33. Analog zum bestehenden städtischen Förderprogramm EOF-light wird auch für das München Modell eine Programmvariante München Modell-light für Vorhaben mit einem maximalen Anteil der Förderquote im München Modell von ca. 2.500 Quadratmeter Geschossfläche (ca. 28 Wohneinheiten) eingeführt: Der städtische Baukostenzuschuss wird auf 400,-- € je Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt. Die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre. Die Fördergrundsätze aus dem München Modell gelten entsprechend. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht erforderlich; es genügt die verbindliche Erklärung, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme gegeben ist. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in einem Betrag nach ordnungsgemäßer Belegung der Wohnungen und nach Eintragung des Wohnungsbelegungsrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt München.
34. Als Anreiz für den Bau von Werkwohnungen für Beschäftigte mit mittleren Einkommen wird für das München Modell eine weitere Variante in Form eines städtischen Förderprogramms München Modell light-Werkwohnungsbau eingeführt: Der städtische Baukostenzuschuss wird auf 400,-- € je Quadratmeter Wohnfläche festgesetzt. Eine Obergrenze der Bindungsfläche wie beim MM light ist nicht vorgesehen. Die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre. Die Fördergrundsätze aus dem München Modell gelten entsprechend. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht erforderlich; es genügt die verbindliche Erklärung, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme gegeben ist. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in einer Rate nach ordnungsgemäßer Belegung der Wohnungen und nach Eintragung des Wohnungsbelegungsrechts zu Gunsten der Landeshauptstadt München. Mietverträge nach § 576 BGB (Werkmietverträge), oder ähnliche Vertragsregelungen, sind ausgeschlossen .
35. Für die Regelungen zur Förderquote von 40 % im Zusammenhang mit Befreiungen von bestehenden Baurechtsfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren (sog. 40 %-Beschluss“) werden folgende Änderungen beschlossen:
- Bei Vorhaben mit einer Förderquote von über 2.500 Quadratmeter Geschossfläche darf die Förderquote, die grundsätzlich ausschließlich im geförderten Mietwohnungsbau nach der Einkommensorientierten Förderung - EOF zu erbringen ist, entsprechend der Quotenregelung für den geförderten Mietwohnungsbau aus dem Stadtratsbeschluss zur SoBoN 2021 vom 28.07.2021 je zur Hälfte in der EOF und im München Modell erbracht werden.
  - Bei Vorhaben mit einer Förderquote unter 3 Wohneinheiten (ca. 250 Quadratmeter Geschossfläche) darf die Förderquote aufgrund der staatlichen

Mindestgrenze für eine Förderung in der EOF (3 Wohneinheiten) im München Modell, München Modell-light oder in der EOF-light erbracht werden. Der Bauherr hat hier ein Wahlrecht.

- Die Sonderregelungen aus dem Stadtratsbeschluss vom 01.02.2012 (Wohnen in München V), wonach die Verpflichtung hinsichtlich der Förderquote auch durch eine Bindung im Bestand oder im städtischen Belegrechtsprogramm erbracht werden kann, soweit die wirtschaftliche Gleichbehandlung der Varianten Neubau, Bindung im Bestand und Belegrechtsprogramm gewahrt bleibt, wird aufgehoben.
- Es gilt der Grundsatz, dass die Bindung im Neubau und ausschließlich im Fördermodell EOF erfolgen muss. Ausgenommen davon ist die Regelungen für eine Förderquote von unter 3 Wohneinheiten. Ausgenommen davon ist auch die Sonderregelung für Genossenschaften aus dem Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 – Verlängerung von Wohnen in München VI: statt 40 % in der EOF werden 70 % im München Modell-Genossenschaften erbracht. Ausnahmen im Einzelfall oder Abweichungen bedürfen der Zustimmung der der Referatsleitung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zugeordneten Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive- AG WBO (Gremienvorbehalt).

36. Für die Regelungen zur Förderquote von 40 % im Zusammenhang mit Befreiungen von bestehenden Baurechtsfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren in Sanierungsgebieten (sog. "40 %-Beschluss in Sanierungsgebieten") wird folgende Änderung beschlossen:

Im Einzelfall besteht die Möglichkeit, dass alternativ zu den bisherigen Regelungen des 40%-Beschluss in Sanierungsgebieten für einzelne Bebauungsplanverfahren auch die neuen SoBoN-Regelungen Anwendung finden.

**37. Das Planungsreferat wird beauftragt, die allgemeinen Grundsätze für den Erlass eines sektoralen Bebauungsplans bis spätestens 31.03.2023 in den Stadtrat einzubringen.**

38. 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 bisherige Beschlusslage weiter.

**39. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ein Konzept für eine neue Gewerbe-SoBoN vorzulegen. Geprüft werden soll, wie es möglich ist, mit diesem Instrument Produzierendes- und A-Gewerbe zu erhalten und Unternehmen auf soziale und ökologische Ziele zu verpflichten: wie zum Beispiel den Werkswohnungsbau, Unterstützung vom Ausbau des ÖPNV, Kitaplätze, der Entsiegelung von Flächen, ein Energiekonzept mit Photovoltaik auf den Dächern, das Pflanzen von Bäumen, um Hitzeinseln zu vermeiden. Geprüft werden soll, ob es die Möglichkeit gibt, sozialer Daseinsvorsorge in solchen Neubaugebieten einen Platz zu fairen Preisen zu geben.**

Handlungsfeld Bestand(-ssicherung) und Bestandsförderung  
(vgl. Vortrag der Referent\*innen: S. 69 – 77)

40. Das Sozialreferat wird mit der Fortführung und Weiterentwicklung des bestehenden

Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ beauftragt, **und das Programm wird zunächst unter Einbeziehung von freien Trägern fortgeführt. Nach einer Evaluation wird über die Fortführung entschieden.**

41. Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten (insbesondere Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung, Vorkaufsrecht, Genehmigungsvorbehalt, Mietspiegel, Mietberatung) zur Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums ausgeschöpft. Die Stadtverwaltung bleibt beauftragt, weiterhin auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten hinzuwirken, **insbesondere darauf, dass die Kommunen das Vorkaufsrecht mit allen Rechten wieder zurückbekommen.**

Handlungsfeld Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau  
(vgl. Vortrag der Referent\*innen: S. 78 – 103)

42. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird mittels in diesem Beschluss angemeldeten Ressourcen in enger Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie den weiteren fachlich betroffenen Referaten beauftragt, den ökologischen Kriterienkatalog innerhalb der Laufzeit von Wohnen in München VII mit externer Unterstützung neu zu konzipieren und fortzuentwickeln und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Dabei ist zu prüfen, ob künftig eine ganzheitliche Betrachtung der Baustoffe basierend auf bestehenden einschlägigen Nachhaltigkeitszertifikaten und -siegeln erfolgen und somit in den Anforderungskatalog des Ökologischen Kriterienkatalogs integriert werden kann.
43. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, als Betreuungsreferat darauf hinzuwirken, dass der PV-Ausbau und Mieter\*innenstrom in den Entwurfsvorlagen der vom Stadtrat jährlich zu beschließenden strategischen Zielen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG verankert werden. Über den Stand des Ausbaus wird im Beschluss "Beteiligungssteuerung - Ziele und Berichte für GEWOFAG und GWG" jährlich berichtet (vgl. Vorlagen Nr. 20-26 / V 00239).
44. **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in enger Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie den weiteren fachlich betroffenen Referaten beauftragt, die Ergebnisse und Empfehlungen des Forschungsprojekts „Grüne Stadt der Zukunft – klimaresiliente Quartiere in einer wachsenden Stadt“ in die weiteren Planungen einfließen zu lassen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, als Betreuungsreferat darauf hinzuwirken, dass die notwendige energetische Sanierung des Gebäudebestands bei den Städtischen Wohnbaugesellschaften nach dem Potential der CO2-Einsparung und als weiteres Ziel auch nach dem jeweiligen Potential der Wohnraumschaffung zu prüfen.**
45. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf geeigneten städtischen Grundstücken, entsprechend der EOF, einen Anteil an rollstuhlgerechten Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 (R-Standard) in den Programmen München Modell und Konzeptionellen Mietwohnungsbau zu integrieren.
46. **Der Stadtrat unterstützt die angestrebte Verkehrswende und damit verbunden den bereits praktizierten Ansatz, Stellplätze über Mobilitätskonzepte zu**

**reduzieren. Der Ansatz soll, auch mit dem Ziel, erhebliche CO2-Einsparungen und Baukostenreduzierungen möglich zu machen, konsequent weiterentwickelt werden. Die Stellplatzsatzung ist entsprechend zu ändern und mit einem Quartiersansatz zu ergänzen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen hier Vorreiter\*innen sein.**

47. Um innovative Wohnkonzepte auch im geförderten Wohnungsbau zu fördern, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die sogenannten „Wohnlabore“ - eine Reihe an Pilotprojekten – zu initiieren, geeignete Grundstücke zu suchen, die technischen Vorgaben für die jeweiligen Piloten zu erarbeiten und die Vorhaben zu begleiten.
48. Ziel der Landeshauptstadt München ist es, geförderten und preisgedämpften (KMB) Mietwohnraum auch bei den kostenintensiven Sonderwohnprojekten und -wohnformen (innovativ, nachhaltig, generationengerecht) wie im Kapitel 7.5 dargestellt, zu realisieren und zusätzliche kommunale Fördermittel zur Verfügung zu stellen. Für die Verwirklichung dieser Sonderwohnprojekte: innovativ, nachhaltig, generationengerecht sowie in Ausnahmefällen auch für die Wohnlabore wird ein Budget in Höhe von 50 Mio. € für den Programmzeitraum veranschlagt. Diese Mittel werden als Darlehen (mit den Konditionen 0,5 % Zins und 1 % Tilgung) ausgereicht. Zur Herstellung einer ausgeglichenen Wirtschaftlichkeit können diese Darlehen in Ausnahmefällen auch als leistungsfreie Darlehen (zins und tilgungsfrei) gewährt werden.

#### Finanzen

*(vgl. Vortrag der Referent\*innen: S. 110 – 125)*

49. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die beantragten Stellen des Sozialreferates keinen zusätzlichen Büroraumbedarf auslösen. Ob durch die beantragten Stellen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine Flächenausweitung erforderlich ist, wird das Referat mit dem Kommunalreferat klären.
50. Im Programmzeitraum 2023 bis 2028 stellt die Landeshauptstadt München zusätzlich zu den erwarteten staatlichen Fördermitteln in Höhe von rund 600 Millionen Euro (durchschnittlich 100 Millionen Euro jährlich) städtische Mittel in Form von Darlehen in Höhe von 1,7266 Milliarden Euro (durchschnittlich ca. 288 Millionen Euro jährlich) (rund 99 Prozent), Zuschüssen und Belegungsrechten in Höhe von rund 58,2 Millionen Euro (durchschnittlich rund 9,7 Millionen Euro jährlich) bereit, davon unter anderem
- rund 816,4 Millionen Euro für Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau (= EOF)
  - rund 844,2 Millionen Euro für Maßnahmen im München Modell-Miete und für Genossenschaften (= EOF)
  - rund 16,0 Millionen Euro für die Finanzierung von Genossenschafts-anteilen
  - rund 50,0 Millionen Euro für die Finanzierung von Sonderwohnprojekte und -wohnformen
  - rund 38,5 Millionen Euro für das Belegrechtsankaufsprogramm (konsumtive und investive Mittel)
  - rund 220 Millionen Euro für den Ankauf von Grundstücken für den geförderten

Wohnungsbau. Davon, beginnend ab dem Jahr 2025, 148 Mio. € für den Ankauf unbebauter Grundstücke aus dem sogenannten Baukastenmodell der SoBoN-Fortschreibung 2021.

**Die Verwaltung wird aufgefordert, Konzepte zu erarbeiten, um darzustellen, wie der angestrebte erhöhte Ankauf von Grundstücken, aber auch fertigen Wohnungen, realisiert werden kann.**

Die städtischen Finanzmittel für den geförderten Wohnungsbau aller o.g. Förderprogramme sind gegenseitig deckungsfähig.

51. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 ist wie folgt zu ergänzen:

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2021	Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
<b>Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN)</b>										
Maßnahme 6200.3002, Darlehen + Zuschüsse geförderter Wohnungsbau (= EOF)										
(925)	440.800	0	65.400	0	5.400	12.800	21.600	25.600	34.400	341.000
(928)	294.600	0	44.400	0	3.600	8.800	14.400	17.600	23.200	227.000
(985)	49.600	0	7.800	0	600	1.600	2.400	3.200	4.000	37.800
(988)	31.400	0	4.400	0	400	800	1.600	1.600	2.400	24.600
Summe	816.400	0	122.000	0	10.000	24.000	40.000	48.000	64.000	630.400
Maßnahme 6200.3102, Darlehen + Zuschüsse für MM-Miete und Genossenschaften (= EOF)										
(925)	456.600	0	68.600	0	5.400	15.200	22.400	25.600	36.800	351.200
(928)	304.600	0	46.800	0	3.600	10.400	15.200	17.600	24.800	233.000
(985)	50.600	0	7.800	0	600	1.600	2.400	3.200	4.000	38.800
(988)	32.400	0	4.400	0	400	800	1.600	1.600	2.400	25.600
Summe	844.200	0	127.600	0	10.000	28.000	41.600	48.000	68.000	648.600
Maßnahme 6200.7681, Darlehen für Finanzierung von Genossenschaftsanteilen (EOF)										
(928)	16.000	0	7.720	0	1.000	2.240	2.240	2.240	2.240	6.040
Summe	16.000	0	7.720	0	1.000	2.240	2.240	2.240	2.240	6.040
Maßnahme 6200.7690, Sonderwohnprojekte und -wohnformen: innovativ, nachhaltig, generationengerecht										
(925)	30.000	0	12.120	0	600	1.920	4.800	4.800	4.800	13.080
(928)	20.000	0	8.080	0	400	1.280	3.200	3.200	3.200	8.720
Summe	50.000	0	20.200	0	1.000	3.200	8.000	8.000	8.000	21.800
Summe PLAN	1.726.600	0	277.520	0	22.000	57.440	91.840	106.240	142.240	1.306.840
<b>Sozialreferat (SOZ)</b>										
Maßnahme 4030.9980 „Münchner Wohnungsbau, Belegrechtsankauf „Teilnahmeprämie“ Bestandsbauten WIM VII“										
(934)	24.720	0	13.733	0	1.802	3.691	4.120	4.120	4.120	6.867
Summe SOZ	24.720	0	13.733	0	1.802	3.691	4.120	4.120	4.120	6.867
<b>Kommunalreferat (KR)</b>										
Maßnahme 8800.8450 WIM VII Ankauf von Grundstücken										
932	72.000	0	48.000	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Summe:	72.000	0	48.000	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Maßnahme 8800.8460 WIM VII Ankauf von Grundstücken SOBON										
932	148.000	0	72.000	0	0	0	34.000	38.000	38.000	38.000
Summe:	148.000	0	72.000	0	0	0	34.000	38.000	38.000	38.000
Summe KR	220.000	0	120.000	0	12.000	12.000	46.000	50.000	50.000	50.000

Summe gesamt	1.971.320	0	411.253	0	35.802	73131	141.960	160.360	196.360	1.363.707
St. A.	1.971.320	0	411.253	0	35.802	73131	141.960	160.360	196.360	1.363.707

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die für das Jahr 2023 benötigten investiven Auszahlungsmittel in Höhe von

- 10.000.000 Euro  
auf den Finanzpositionen 6200.925.3002.6, 6200.928.3002.8, 6200.985.3002.0 und 6200.988.3002.4, Darlehen und Zuschüsse geförderter Wohnungsbau (= EOF), „Wohnen in München VII“,
- 10.000.000 Euro  
auf den Finanzpositionen 6200.925.3102.4, 6200.928.3102.8, 6200.985.3102.8 und 6200.988.3102.2, Darlehen und Zuschüsse München Model-Miete und Genossenschaften (= EOF), „Wohnen in München VII“,
- 1.000.000 Euro  
auf der Finanzposition 6200.928.7681.7, Finanzierung von Genossenschaftsanteilen (EOF), „Wohnen in München VII“ und
- 1.000.000 Euro  
auf den Finanzpositionen 6200.925.7690.4. und 6200.928.7690.8, Sonderwohnprojekte und -wohnformen: innovativ, nachhaltig, generationengerecht, „Wohnen in München VII“

im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2023 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die für das Jahr 2023 benötigten investiven Auszahlungsmittel in Höhe von

- 1.802.500 Euro  
auf der Finanzposition 4030.934.9980.0

im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2023 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die für das Jahr 2023 benötigten investiven Auszahlungsmittel in Höhe von

- 12.000.000 Euro  
auf der/n Finanzposition/en 8800.932.8450.8 und 8800.932.8460.7

im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens 2023 ff. bei der Stadtkämmerei zu beantragen.

#### Referat für Stadtplanung und Bauordnung

52. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die zehn zusätzlich erforderlichen Stellen beim Personal- und Organisationsreferat und bei der Stadtkämmerei für den Haushalt 2023 anzumelden.
53. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel für Personalauszahlungen in Höhe von insgesamt 908.230 € bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat zum Schlussabgleich für den Haushalt 2023 anzumelden.
54. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig

erforderlichen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzsteinrichtung in Höhe von insgesamt 20.000 € sowie die dauerhaft erforderlichen Arbeitsplatzkosten in Höhe von insgesamt 8.000 € bei der Stadtkämmerei zum Schlussabgleich für den Haushalt 2023 anzumelden.

55. Das Produktkostenbudget erhöht sich ab 2023 um 390.620 € beim Produkt 38512100, Stadtentwicklungsplanung, um 226.170 € beim Produkt 38511200, Stadtplanung und um 299.440 € beim Produkt 38522100, Wohnungsbauförderung und in 2023 einmalig um 8.000 € beim Produkt 38512100, Stadtentwicklungsplanung, um 6.000 € beim Produkt 38511200, Stadtplanung und um 6.000 € beim Produkt 38522100, Wohnungsbauförderung, die auch zahlungswirksam sind.
56. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Einrichtung von 10,0 VZÄ (HA I: 4,0 VZÄ, HA II: 3,0 VZÄ, HA III: 3,0 VZÄ) sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat anzumelden.

#### Sozialreferat

57. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Entfristung der 0,5 VZÄ (A436240, E13) und 1,0 VZÄ (A436320, E12) ab 01.01.2023 beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
58. Das Sozialreferat wird beauftragt, die 1,0 VZÄ zusätzlich erforderliche Stelle beim Personal- und Organisationsreferat und bei der Stadtkämmerei für den Haushalt 2023 anzumelden.
59. Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 234.790 Euro entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat anzumelden.
60. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel für die Arbeitsplatzsteinrichtung in Höhe von insgesamt 2.000 € sowie die dauerhaft erforderlichen Arbeitsplatzkosten in Höhe von insgesamt 2.000 € Kostenstelle 20390009, Finanzposition 4030.520.0000.3 bei der Stadtkämmerei zum Schlussabgleich für den Haushalt 2023 anzumelden.
61. Das Produktkostenbudget erhöht sich ab 2023 um 87.220 € beim Produkt 40521200 Wohnraumaufsicht (Kostenstelle 20340040) und um 137.570 Euro beim Produkt 40522200 Schaffung von dauerhaften Wohnraum (Kostenstelle 40522200), die auch zahlungswirksam sind.
62. Das Sozialreferat wird beauftragt, die konsumtiv erforderlichen Mittel i.H.v. 660.600 € für 2023, 1.321.200€ in 2024, 1.981.800 € in 2025, 2.642.400 € in 2026, 3.303.000 € in 2027 und 3.963.600 € in 2028 auf der Finanzposition 4030.650.0000.8, Innenauftrag 603930450 im jeweiligen Haushaltsaufstellungsverfahren einmalig anzumelden. Die in den Jahren 2029 bis 2052 erforderlichen Mittel i.H.v. gesamt 73.877.400 € werden gem. der Aufstellung in Anlage 8 im jeweiligen Jahr zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren einmalig angemeldet.
63. Dieser Beschluss unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende	Die Referentin	Die Referentin
Oberbürgermeister	Prof. Dr.(Univ. Florenz) Elisabeth Merk Stadtbaurätin	Dorothee Schiwy berufsm. Stadträtin

Die Referentin	Die Referentin	
Kristina Frank berufsm. Stadträtin	Christine Kugler berufsm. Stadträtin	

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. Abdruck von I. mit III.**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Direktorium HA II

3. An die Bezirksausschüsse 1-25

4. An das Baureferat

5. An das Kommunalreferat (6x)

6. An das Sozialreferat (6x)

7. An das Mobilitätsreferat

8. An das Gesundheitsreferat

9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz (6x)

10. An das Referat für Bildung und Sport

11. An das Kulturreferat

12. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

13. An das Kreisverwaltungsreferat

14. An das IT-Referat

15. An das Personal- und Organisationsreferat

16. An die Stadtwerke München GmbH

17. An GWG

18. An GEWOFAG

19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3, SG 2

20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I (6x)

21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II

22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III

23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

24. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I-23  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Herrn  
 Oberbürgermeister  
 Dieter Reiter  
 Rathaus

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Sozialausschuss, dem Kommunalausschuss und dem Ausschuss für Klima- und Umweltschutz vom 07.12.2022 (VB)**  
 öffentliche Sitzung, TOP 1

**Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028**

**Nachhaltiges und zukunftsfähiges Bauen; Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022 – 2026; Finanzierung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705

**Änderungs-/Ergänzungsantrag**

Punkt 1	Wie im Antrag der Referentin.
<b>Punkt 2 ergänzt</b>	<p>Zielgruppen: Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben neben dem generellen Fokus auf einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Weiterhin stehen spezielle Zielgruppen beziehungsweise Wohnformen (zum Beispiel für Junges Wohnen“, Werkwohnungen für Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge) im Fokus der Wohnungsbauoffensive.</p> <p>Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung (EOF) sollen zur Versorgung dieser Zielgruppen die kommunalen Förderprogramme (München Modell) und der konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) sowie der preisgedämpfte Mietwohnungsbau aus der SoBoN (PMB) flexibel eingesetzt werden.</p> <p><b>Zudem wird mittel- bis langfristig angestrebt, für Münchnerinnen und Münchner mit mittleren Einkommen insgesamt ein größeres Angebot an bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt vom Quartier bis zum Haus das Ziel einer größtmöglichen Sozialen "Münchner Mischung" der unterschiedlichen Zielgruppen.</b></p>



<p><b>Punkt 3 ergänzt</b></p>	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Programmzeitraum 2023-2028 neues Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für rund 27.000 Wohneinheiten, das heißt für rund 4.500 Wohneinheiten im jährlichen Mittel, zu schaffen. Ausgehend von der Annahme, dass im Programmzeitraum weitere 24.000 Wohneinheiten (4.000 Wohneinheiten im jährlichen Mittel) durch die Realisierung von bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB umgesetzt werden, liegen damit die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau bzw. Fertigstellungen im Umfang von 51.000 Wohnungen (8.500 Wohnungen jährlich im mehrjährigen Mittel) vor. Davon sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 1.250 Wohneinheiten im mehrjährigen Mittel errichten.</p> <p><b>Die Verwaltung wird aufgefordert darzustellen, wie diese Zielzahl sukzessive ab 2024 unter Berücksichtigung der derzeitigen Bauprogramme stufenweise auf 2.000 Wohneinheiten gesteigert werden kann.</b></p>
<p><b>Punkt 4 ergänzt</b></p>	<p>Die Festlegungen zu den Baurechtsschaffungen (siehe Beschlussziffer 3) und zu den (Förder)-Quoten auf städtischen Grundstücken und auf privaten Flächen (SoBoN, 40 %-Beschluss, 40 %-Beschluss in Sanierungsgebieten) dienen als Grundlage für die Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau im Neubau und für die Ermittlung des Finanzbedarfs für die Förderprogramme im Stadtratsbeschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VII“. Zusammen mit den angestrebten Zielzahlen von jährlich 100 Wohnungen im Belegrechtsprogramm (Bestand) ergibt sich damit zu Beginn des Programmzeitraums von Wohnen in München VII eine Zielzahl von insgesamt 2.000 geförderten und preisgedämpften Wohnungen jährlich im mehrjährigen Mittel.</p> <p>Auch die Zuordnung einer Bindung/Förderung als zu den Zielzahlen gehörend und die Verteilung der Wohnungen auf die unterschiedlichen (Förder)-programme ergibt sich im Wesentlichen aus den (Förder)-Quoten für die Wohnbauarten auf städtischen und auf privaten Grundstücken (einschließlich Sonderregelungen z.B. für den Wohnungsbau für Staatsbedienstete oder Förderungen aus der zweiten Säule im „Wohnungspakt Bayern“) und variiert in den einzelnen Jahren je nach Umsetzung der Vorhaben. Der Planung des Finanzbedarfs von „Wohnen in München VII“ liegt eine im jährlichen Schnitt angestrebte Förderung von bis zu 1.000 EOF-Wohnungen (einschließlich besonderer Wohnformen), 600 München Modell-Wohnungen und 100 Wohnungen aus dem Belegrechtsprogramm sowie die Bindung (ohne Fördermittel) von 300 Wohnungen im KMB und PMB zu Grunde.</p> <p><b>Die Verwaltung wird aufgefordert darzustellen, wie die Zielzahl für bezahlbare Wohnungen ab 2024 stufenweise auf bis zu 4.000 Wohneinheiten pro Jahr angehoben werden kann. Wir wollen als Stadt München das Bundesziel von 100.000 geförderten Wohnungen mit den rechnerisch für München</b></p>



	<b>notwendigen 2.000 unterstützen, dafür ist aber eine weitere zusätzliche finanzielle Förderung notwendig. Hier ist vor allem der Freistaat in der Pflicht die Fördermittel zu erhöhen.</b>
<b>Punkt 5 ergänzt</b>	Die Verwaltung wird beauftragt, aufgrund der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weitere zusätzliche Handlungs- und Finanzierungsalternativen zu eruieren, um zukünftig noch höhere Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau verwirklichen zu können. <b>Geprüft werden soll vor allem die Hebung von Baurechtspotentialen, die Schaffung von Zweckverbänden und das Potenzial von Ankäufen - insbesondere mittels der SoBoN 2021 im geförderten Wohnungsbau, einschließlich der Sonderbaustein-Käufe und der Kooperationsoffensiven durch städtische Wohnungsbaugesellschaften im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau.</b>
<b>Punkt 6 bis 8</b>	Wie im Antrag der Referentin.
<b>Punkt 9 ergänzt</b>	Die im Vortrag benannten Akteur*innen (dazu zählen insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats sowie weitere Wohnungsbauunternehmen und -bestandshalter) sind wichtige Partner*innen der Landeshauptstadt München bei der Schaffung bezahlbaren Wohnens. Die bestehenden Dialogformen und Kooperationen auch innerhalb der Region München sind weiterzuentwickeln.  <b>Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinwohlorientierte Initiativen mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu erhalten - beispielsweise in Form von Stiftungen - aktiv zu unterstützen.</b>
<b>Punkt 10</b>	Wie im Antrag der Referentin.
<b>Punkt 11 neu</b>	<b>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert ein Konzept zu erarbeiten, wie gemeinnützige Akteur*innen wie Genossenschaften beim Thema Nachverdichtung unterstützt werden können. Hier besteht Potential dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in Rahmen der Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen zu schaffen. Gleichzeitig müssen die Interessen der Bewohner*innen in diesem Prozess mitbedacht werden, die Nachverdichtung muss auch einen Mehrwert für sie haben.</b>  <b>Um die Nachverdichtung mit bezahlbarem Wohnraum zu fördern, soll ein Konzept entwickelt werden, wie grundsätzlich eine Befreiung von der Stellplatzsatzung möglich ist, wenn im Gegenzug der neu geschaffene Wohnraum sozial gebunden wird.</b>
<b>Punkt 12 bis 15 (ehem. 11 bis 14)</b>	Wie im Antrag der Referentin.
<b>Punkt 16 neu</b>	<b>Die Stadtverwaltung wird beauftragt ein Konzept zur Einrichtung eines Bodenfonds, der langfristig die Bevorratung von Boden für die Schaffung von bezahlbarem und</b>

	<p>gefördertem Wohnraum sicherstellen soll zu erstellen oder Alternativen aufzuzeigen. Grundstücke sollen hier nicht veräußert werden, sondern dauerhaft im Eigentum des Bodenfonds verbleiben und im Erbbaurecht entsprechend der Programmsystematik von Wohnen in München vergeben werden.</p> <p>Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, sich beim Freistaat dafür einzusetzen die vorgeschlagenen „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ aus dem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konsequent umzusetzen und die Kommunen bei der Einrichtung von Bodenfonds unterstützen. Dazu sind im Landeshaushalt Fördermittel für die Bevorratung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert beim Bundesgesetzgeber einzusetzen, die nötigen finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine direkte Beteiligung des Bundes an der Ausstattung der Bodenfonds ermöglichen.</p>
Punkt 17 bis 37 (ehem. 15 bis 35)	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 38 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ein Konzept für eine neue Gewerbe SoBoN vorzulegen. Geprüft werden soll, wie es möglich ist, mit diesem Instrument Produzierendes- und A-Gewerbe zu erhalten und Unternehmen auf soziale und ökologische Ziele zu verpflichten: wie zum Beispiel den Werkwohnungsbau, Unterstützung beim Ausbau des ÖPNV, Kitaplätze, der Entsiegelung von Flächen, ein Energiekonzept mit Photovoltaik auf den Dächern, das Pflanzen von Bäumen, um Hitzeinseln zu vermeiden. Geprüft werden soll, ob es die Möglichkeit gibt, soziale Daseinsvorsorge in solchen Neubaugebieten einen Platz zu fairen Preisen zu geben.
Punkt 39 ergänzt (ehem. 36)	Das Sozialreferat wird mit der Fortführung und Weiterentwicklung des bestehenden Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ als dauerhafte Aufgabe beauftragt und <b>zunächst unter Einbeziehung von freien Trägern fortgeführt. Nach einer Evaluation wird über die Fortführung entschieden.</b> Ziel ist es ein flexibel gestaltbares System an Bindungsbausteinen zu entwickeln um bedarfs- und marktgerecht agieren zu können.
Punkt 40 ergänzt (ehem. 37)	Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten (insbesondere Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung, Vorkaufsrecht, Genehmigungsvorbehalt, Mietspiegel, Mietberatung) zur Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums ausgeschöpft. Die Stadtverwaltung bleibt beauftragt, weiterhin auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten hinzuwirken, <b>insbesondere darauf, dass die Kommunen das Vorkaufsrecht mit allen Rechten wieder zurückbekommen.</b>
Punkt 41 und 42 (ehem. 38 und 39)	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 43 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in enger

	<p><b>Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie den weiteren fachlich betroffenen Referaten beauftragt, die Ergebnisse und Empfehlungen des Forschungsprojekts „Grüne Stadt der Zukunft - klimaresiliente Quartiere in einer wachsenden Stadt“ in die weiteren Planungen einfließen zu lassen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, als Betreuungsreferat darauf hinzuwirken, dass die notwendige energetischen Sanierung des Gebäudebestands bei den Städtischen Wohnbaugesellschaften nach dem Potential der CO2 Einsparung und als weiteres Ziel auch nach dem jeweiligen Potential der Wohnraumschaffung zu prüfen.</b></p>
<p><b>Punkt 44</b> (ehem. 40)</p>	<p>Wie im Antrag der Referentin.</p>
<p><b>Punkt 45 neu</b></p>	<p><b>Der Stadtrat unterstützt die angestrebte Verkehrswende und damit verbunden den bereits praktizierten Ansatz Stellplätze über Mobilitätskonzepte zu reduzieren. Der Ansatz soll, auch mit dem Ziel, erhebliche CO2-Einsparungen und Baukostenreduzierungen möglich zu machen, konsequent weiterentwickelt werden. Die Stellplatzsatzung ist entsprechen zu ändern und mit einem Quartiersansatz zu ergänzen. Die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen hier Vorreiter*innen sein.</b></p>
<p><b>Punkt 46 bis 48</b> (ehem. 41 bis 43)</p>	<p>Wie im Antrag der Referentin.</p>
<p><b>Punkt 49 ergänzt</b> (ehem. 44)</p>	<p>Im Programmzeitraum 2023 bis 2028 stellt die Landeshauptstadt München zusätzlich zu den erwarteten staatlichen Fördermitteln in Höhe von rund 600 Millionen Euro (durchschnittlich 100 Millionen Euro jährlich) städtische Mittel in Form von Darlehen in Höhe von 1,7266 Milliarden Euro (durchschnittlich ca. 288 Millionen Euro jährlich) (rund 99 Prozent), Zuschüssen und Belegungsrechten in Höhe von rund 58,2 Millionen Euro (durchschnittlich rund 9,7 Millionen Euro jährlich) bereit, davon unter anderem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rund 816,4 Millionen Euro für Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau (= EOF)</li> <li>▪ rund 844,2 Millionen Euro für Maßnahmen im München Modell-Miete und für Genossenschaften (= EOF)</li> <li>▪ rund 16,0 Millionen Euro für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen</li> <li>▪ rund 50,0 Millionen Euro für die Finanzierung von Sonderwohnprojekte und -wohnformen</li> <li>▪ rund 38,5 Millionen Euro für das Belegrechtsankaufsprogramm (konsumtive und investive Mittel)</li> </ul> <p>Sonderwohnprojekten wie im Kapitel 7.5 dargestellt, zu realisieren und zusätzliche kommunale Fördermittel zur Verfügung zu stellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rund 220 Millionen Euro für den Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau. Davon, beginnend ab dem Jahr 2025, 148 Mio. € für den Ankauf unbebauter Grundstücke aus dem sogenannten Baukastenmodell der SoBoN-Fortschreibung 2021.</li> </ul> <p><b>Die Verwaltung wird aufgefordert Konzepte zu erarbeiten, um</b></p>



	<p><b>darzustellen, wie der angestrebte erhöhte Ankauf von Grundstücken, aber auch fertigen Wohnungen, realisiert werden kann.</b></p> <p>Die städtischen Finanzmittel für den geförderten Wohnungsbau aller o.g. Förderprogramme sind gegenseitig deckungsfähig.</p>
<p><b>Punkt 50 bis 62</b> (ehem. 45 bis 57)</p>	<p>Wie im Antrag der Referentin.</p>

gez.  
 Christian Müller  
 Simone Burger  
 Christian Köning  
 Micky Wengatz  
 Andreas Schuster  
 Kathrin Abele

Anna Hanusch  
 Paul Bickelbacher  
 Angelika Pilz-Strasser  
 Bernd Schreyer  
 Dominik Krause  
 Florian Schönemann  
 Christian Smolka

SPD/Volt-Fraktion

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Anlage

**DIE LINKE.**

**Die PARTEI**

**Stadtratsfraktion München**

An den Oberbürgermeister  
Herr Dieter Reiter  
80331 München

München, 07. Dezember 2022

**Änderungs- / Ergänzungsantrag zu TOP 1 des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Sozialausschuss, Kommunalausschuss und Ausschuss für Klima- und Umweltschutz**

**Sitzungsvorlage 20-26 / V 07705**

**Wohnungspolitisches Handlungsprogramm "Wohnen in München VII" 2023 - 2028**

**Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2028; Finanzierung**

Punkte 1 bis 3	Wie im Antrag der Referent*innen.
<b>Punkt 4 geändert</b>	<p>Die Festlegungen zu den Baurechtsschaffungen (siehe Beschlussziffer 3) und zu den (Förder)-Quoten auf städtischen Grundstücken und auf privaten Flächen (SoBoN, <del>40 80 %-Beschluss</del>, <del>40 80 %-Beschluss in Sanierungsgebieten</del>) dienen als Grundlage für die Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau im Neubau und für die Ermittlung des Finanzbedarfs für die Förderprogramme im Stadtratsbeschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VII“. Zusammen mit den angestrebten Zielzahlen von jährlich 100 Wohnungen im Belegrechtsprogramm (Bestand) ergibt sich damit zu Beginn des Programmzeitraums von Wohnen in München VII eine Zielzahl von insgesamt 2.000 geförderten und preisgedämpften Wohnungen jährlich im mehrjährigen Mittel.</p> <p>Auch die Zuordnung einer Bindung/Förderung als zu den Zielzahlen gehörend und die Verteilung der Wohnungen auf die unterschiedlichen (Förder)-programme ergibt sich im wesentlichen aus den (Förder)-Quoten für die Wohnbauarten auf städtischen und auf privaten Grundstücken (einschließlich Sonderregelungen z.B. für den Wohnungsbau für Staatsbedienstete oder Förderungen aus der zweiten Säule im „Wohnungspakt Bayern“) und variiert in den einzelnen Jah-</p>

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

	ren je nach Umsetzung der Vorhaben. Der Planung des Finanzbedarfs von „Wohnen in München VII“ liegt eine im jährlichen Schnitt angestrebte Förderung von bis zu 1.000 EOF-Wohnungen (einschließlich besonderer Wohnformen), <del>600-700 München Modell-Wohnungen</del> und <del>100 Wohnungen</del> aus dem Belegrechtsprogramm sowie die Bindung (ohne Fördermittel) von 300 Wohnungen im KMB und PMB zu Grunde.
Punkt 5	Wie im Antrag der Referent*innen.
Punkt 6 geändert	<p>Zur Flächenvorsorge für den Wohnungsbau und um den mittelfristig steigenden Wohnungsbedarf zu decken, sind die Strategien und Instrumente der Langfristigen Siedlungsentwicklung „Verdichten“, „Umstrukturieren“ und „Erweitern“ weiter zu entwickeln <b>und im Rahmen der STEP Beschlussvorlage dem Stadtrat vorzulegen. konsequent in der Bauleitplanung und in der Genehmigungspraxis umzusetzen.</b></p> <p>Dabei soll insbesondere geprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zur Erleichterung von Maßnahmen der Klimaanpassung (Pflanzung von Großbäumen, Retentionsflächen, Schwammstadtprinzip) und der Biodiversität werden die Orientierungswerte für Grün- und Freiflächen wieder erhöht auf 20 m<sup>2</sup> pro Einwohner*in innerhalb des Mittleren Rings und auf 30 m<sup>2</sup> pro Einwohner*in außerhalb des Mittleren Rings.</li><li>• Auf Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes soll zukünftig verzichtet werden.</li></ul>
Punkte 7 bis 13	Wie im Antrag der Referent*innen.
Punkt 14 geändert	Die Landeshauptstadt München setzt sich weiterhin im Rahmen der Gremien des Deutschen und Bayerischen Städtetags sowie sonstigen Interessen-Vertretungen dafür ein, dass die Ziele der Baulandkommission im Sinne einer sozialgerechten Wohnungspolitik weiter umgesetzt werden. Hierzu zählen beispielsweise die Nutzbarma-

	<p>chung leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit durch die Kommunen im Sinne des Art. 161 der Bayerischen Verfassung oder die Möglichkeit eine dauerhafte Bindung für den geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau im BauGB zu verankern. <b>Weiter wird der Oberbürgermeister gebeten, sich für einen Rekommunalisierungsfonds für Boden und Wohnungsbestände zur Unterstützung der Kommunen und eine unbefristete Verlängerung von sektoralen Bebauungsplänen über den 31.12.2024 hinaus bei der Bundesregierung einzusetzen. Zusätzlich bei der Landesregierung für eine Verlängerung der Bindungsdauer bei der Einkommensorientierten Förderung – EOF auf mind. 80 Jahre. Die Stadt München versucht über den Deutschen Städtetag eine möglichst breite gemeinsame Initiative (evtl. unter Beteiligung von Mieter*inneninitiativen und -verbänden) zur Wiederherstellung des Kommunalen Vorkaufsrechts auf den Weg zu bringen.</b></p>
Punkte 15 bis 22	Wie im Antrag der Referent*innen.
Punkt 23 geändert	<p>Für die Mietanpassungsregulieren für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (EOF, MM, KMB, und für den PMB über die Beschlussfassung zur SoBoN 2021) gelten weiterhin die Regelungen aus der Antragsziffer 23 des Stadtratsbeschlusses zu Wohnen in München VI vom 15.11.2016.</p> <p>▪ 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 <del>der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen, nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes möglich.</del> des gemittelten Wertes aus dem Verbraucherpreisindex und dem Reallohnindex der amtlichen Statistik, aber unterhalb des für die Wohnung geltenden Werts des dann geltenden Mittelwerts des</p>

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

**Münchner Mietspiegels, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.** 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 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 und PMB 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.

Für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau auf städtischen Flächen werden diese Regelungen um folgende zusätzliche Kappung ergänzt:

- Bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (bzw. im Vertragskontext:

„Bei einer Mieterhöhung nach Abs. 1 darf...“) für Deutschland (VPI) darf sich die Miete zum Schutz der Mieter\*innen jedoch innerhalb

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

	<p>von drei Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Abs. 3 BGB gültigen Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zudem beauftragt, eine Ausdehnung dieser ergänzenden Kappungsgrenzen auch auf privaten Flächen anzustreben. Hier gilt die Mietanpassungsregelung aus Wohnen in München VI, die mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021 (SoBoN 2021) einheitlich für die (Förder-)Quote eingeführt wurde.</p>
Punkte 24 bis 32	Wie im Antrag der Referent*innen.
Punkt 33 geändert	<p><b>Der bestehende sog. 40%-Beschluss bei bestehenden Baurechtsfestsetzungen wird aufgehoben und auf 80% erhöht.</b></p> <p>Für die Regelungen zur Förderquote von <del>40%</del> <b>80%</b> im Zusammenhang mit Befreiungen von bestehenden Baurechtsfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren (<b>sog. 80 %-Beschluss</b>) werden folgende Änderungen beschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bei Vorhaben mit einer Förderquote von über 2.500 Quadratmeter Geschossfläche darf die Förderquote, die grundsätzlich ausschließlich im geförderten Mietwohnungsbau nach der Einkommensorientierten Förderung - EOF zu erbringen ist, entsprechend der Quotenregelung für den geförderten Mietwohnungsbau aus dem Stadtratsbeschluss zur SoBoN 2021 vom 28.07.2021 je zur Hälfte in der EOF und im München Modell erbracht werden.</li><li>▪ Bei Vorhaben mit einer Förderquote unter 3 Wohneinheiten (ca. 250 Quadratmeter Geschossfläche) darf die Förderquote aufgrund der staatlichen Mindestgrenze für eine Förderung in der EOF (3 Wohneinheiten) im München Modell, München Modell-light oder in der EOF-light erbracht werden. Der Bauherr hat hier ein Wahlrecht.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Sonderregelungen aus dem Stadtratsbeschluss vom 01.02.2012 (Wohnen in München V), wonach die Verpflichtung hinsichtlich der Förderquote auch durch eine Bindung im Bestand oder im städtischen Belegrechtsprogramm erbracht werden kann, soweit die wirtschaftliche Gleichbehandlung der Varianten Neubau, Bindung im Bestand und Belegrechtsprogramm gewahrt bleibt, wird aufgehoben.</li><li>▪ Es gilt der Grundsatz, dass die Bindung im Neubau und ausschließlich im Fördermodell EOF erfolgen muss. Ausgenommen davon ist die Regelungen für eine Förderquote von unter 3 Wohneinheiten. Ausgenommen davon ist auch die Sonderregelung für Genossenschaften aus dem Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 – Verlängerung von Wohnen in München VI: statt 40 % in der EOF werden 70 % im München Modell-Genossenschaften erbracht. Ausnahmen im Einzelfall oder Abweichungen bedürfen der Zustimmung der der Referatsleitung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zugeordneten Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive- AG WBO (Gremienvorbehalt).</li></ul> <p><b>Ab 50 Wohneinheiten wird geprüft, ob mehr bezahlbares Wohnen über ein Bebauungsplanverfahren erreicht wird und es wird grundsätzlich der Stadtrat befasst.</b></p>
<p><b>Punkt 34 geändert</b></p>	<p>Für die Regelungen zur Förderquote von 40 % im Zusammenhang mit Befreiungen von bestehenden Baurechtsfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren in Sanierungsgebieten (sog. „40 %-Beschluss in Sanierungsgebieten“) wird folgende Änderung beschlossen:</p> <p><b>Der sog. 40%-Beschluss in Sanierungsgebieten wird grundsätzlich auf 80% angepasst.</b></p>

	<p>Im Einzelfall besteht die Möglichkeit, dass alternativ zu den bisherigen Regelungen des 40%-Beschluss in Sanierungsgebieten für einzelne Bebauungsplanverfahren auch die neuen SoBoN-Regelungen Anwendung finden.</p>
<b>Punkt 35 neu</b>	<p>Bei sektoralen Bebauungsplänen ist zukünftig das Ziel von 80% geförderten Wohnungsbau zu erreichen.</p>
<b>Punkt 36 neu</b>	<p>Das Planungsreferat wird beauftragt, die allgemeinen Grundsätze für den Erlass eines sektoralen Bebauungsplanes bis spätestens 31.03.2023 in den Stadtrat einzubringen.</p>
<b>Punkt 37 neu</b>	<p>Wie im Antrag der Referent*innen Punkt 35.</p>
<b>Punkt 36 alt</b>	<p><del>Das Sozialreferat wird mit der Fortführung und Weiterentwicklung des bestehenden Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ als dauerhafte Aufgabe beauftragt. Ziel ist es ein flexibel gestaltbares System an Bindungsbausteinen zu entwickeln um bedarfs- und marktgerecht agieren zu können.</del></p>
<b>Punkt 38</b>	<p>Wie im Antrag der Referent*innen Punkt 37 alt.</p>
<b>Punkt 38 alt wird geändert zu Punkt 39 neu und ist geändert wie folgt:</b>	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird mittels in diesem Beschluss angemeldeten Ressourcen in enger Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie den weiteren fachlich betroffenen Referaten beauftragt, den ökologischen Kriterienkatalog innerhalb der Laufzeit von Wohnen in München VII mit externer Unterstützung neu zu konzipieren und fortzuentwickeln und dem Stadtrat <b>bis zum 31.12.2023</b> zur Entscheidung <b>oder in einem Zwischenbericht</b> vorzulegen. Dabei ist zu prüfen, ob künftig eine ganzheitliche Betrachtung der Baustoffe basierend auf bestehenden einschlägigen Nachhaltigkeitszertifikaten und -siegeln erfolgen und somit in den Anforderungskatalog des Ökologischen Kriterienkatalogs integriert werden kann.</p>
<b>Punkte 40 bis 58</b>	<p>Wie im Antrag der Referent*innen Punkte 37 alt – 56.</p>

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

**DIE LINKE.**

**Die PARTEI**

**Stadtratsfraktion München**

<b>Punkt 59 neu</b>	Das Sozialreferat wird beauftragt, den Stadtrat mit dem Ausbau (insb. Zuschaltung der VZÄ) der städtischen Mieter*innenberatungsstelle bis zum Ende des ersten Halbjahres 2023 für den Haushalt 2024 gesondert zu befassen.
<b>Punkt 60 neu</b>	Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat ein neues Modell der Anpassung des Erbbauzinses während der Laufzeit der Erbbaurechtsverträge vorzulegen. Auf eine Anpassung ausschließlich nach Verbraucherpreisindex (VPI) wird verzichtet. Auch hier soll eine Mischung aus den gemittelten Werten aus Verbraucherpreisindex (VPI) und dem Reallohnindex sowie evtl. unter Berücksichtigung des Baukostenpreisindex zukünftig enthalten sein.
<b>Punkt 61</b>	Wie im Antrag der Referent*innen Punkt 57 alt.

**Initiative:**

**Stadtrat Stefan Jagel**

**Stadträtin Brigitte Wolf**

**Gezeichnet:**

**Stadträtin Marie Burneleit**

**Stadtrat Thomas Lechner**

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

[dielinke-diepartei@muenchen.de](mailto:dielinke-diepartei@muenchen.de)

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

## Ergänzungsantrag

Herrn Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Marienplatz 8  
80331 München



Änderungsantrag für den gemeinsamen Ausschuss von  
Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialausschuss,  
Kommunalausschuss, Ausschuss für Klima- und Umweltschutz  
am 07.12.2022

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm "Wohnen in München VII"  
2023 - 2028 Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen  
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2028; Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705

Der Antrag der Referenten wird wie folgt ergänzt:

als Ziff. 21 neu eingefügt	Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein Konzept zu entwickeln in dem auch der private Mietwohnungsbau sowie der konzeptionelle Mietwohnungsbau weiterhin wirtschaftlich gestaltet werden kann. Entscheidend dabei ist, dass solche Mietwohnungen dauerhaft Mietwohnungen bleiben. Etwaige Mietobergrenzen sind dabei auch zu erwägen.
-------------------------------------	--

Die nachfolgenden Ziffern alt 21 verschieben sich entsprechend nach hinten.

Hinweis: Der eingebrachter Ergänzungsantrag vom 09.11.2022 wird aufrechterhalten.

Heike Kainz  
Stadträtin

Alexander Reissl  
Stadtrat

Winfried Kaum  
Stadtrat

Andreas Babor  
Stadtrat

Veronika Mirlach  
Stadträtin

Fabian Ewald  
Stadtrat



## Ergänzungsantrag

Herrn Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Marienplatz 8  
80331 München



Änderungsantrag für den gemeinsamen Ausschuss von  
Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialausschuss,  
Kommunalausschuss; Ausschuss für Klima- und Umweltschutz  
am 09.11.2022

**Wohnungspolitisches Handlungsprogramm "Wohnen in München VII"  
2023 - 2028 Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen  
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2028; Finanzierung**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705**

**Der Antrag der Referenten wird wie folgt ergänzt:**

<b>Ziff. 17 ergänzt</b>	An Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats sollen weiterhin 20 bis 40 Prozent der in den großen städtischen Siedlungsflächen zur Vergabe vorgesehenen Wohnbauflächen im Rahmen gesonderter Ausschreibungen nur für diesen Bewerber*innenkreis vergeben werden. Bei der Zulassung von Genossenschaften, werden auch diejenigen Genossenschaften berücksichtigt, deren Mitglieder juristische Personen sind und die Wohnraum für ihre Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen schaffen, soweit diese im Bereich Soziales, Kinder, Familien sowie der Alten- und Behindertenhilfe und der Daseinsvorsorge tätig sind. Weiter sind Genossenschaften zu berücksichtigen, deren Mitglieder wohltätige und mildtätige Zwecke im Sinne der Gemeinnützigkeit verfolgen.
-----------------------------	---

Heike Kainz  
Stadträtin

Alexander Reissl  
Stadtrat

Winfried Kaum  
Stadtrat

Andreas Babor  
Stadtrat

Veronika Mirlach  
Stadträtin

Fabian Ewald  
Stadtrat

