



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 09.11.2022

Genossenschaften unterstützen und Vorhaben im preisgedämpften Mietwohnungsbau sichern!

Antrag

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein Konzept zu entwickeln, mit dem Vorhaben im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) weiterhin wirtschaftlich umgesetzt und Verzögerungen bei der Entwicklung der städtischen Planungsgebiete vermieden werden können. Dabei sollen alle Parameter in den Blick genommen werden, die eine bessere Wirtschaftlichkeit der Vorhaben herstellen können. Insbesondere soll ein juristisch tragfähiger Teuerungsausgleich für Genossenschaften geprüft werden. Im Ergebnis sollten denjenigen Anpassungen der Vorrang eingeräumt werden, die die geringsten Auswirkungen auf das Mietgefüge und/oder die Vergabepaxis (Erbbauzins, Grundstückspreise, Anteile der Förderprogramme usw.) der Landeshauptstadt München haben. Die Verwaltung soll ferner prüfen, inwieweit dieses Modell oder Teilaspekte davon rückwirkend für Vorhaben angewendet werden kann, deren Vergabe bereits abgeschlossen, aber mit deren Bau noch nicht begonnen wurde.

Begründung

Wir wollen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen. Insbesondere Genossenschaften müssen daher in die Lage versetzt werden, auch weiterhin preisgedämpften Wohnraum zu realisieren.

Mit dem KMB reagiert die Landeshauptstadt München auf den angespannten Münchner Wohnungsmarkt und unterstützt den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen, u.a. durch Baugenossenschaften. Durch die enormen Teuerungen, nicht zuletzt aufgrund der durch den Ukraine-Krieg bedingten Energiekrise, sind einige Genossenschaften nun nicht mehr in der Lage, die Finanzierung ihrer aktuellen Projekte zu stemmen. Für die in Zukunft anstehenden Ausschreibungen müssen daher die Parameter z.B. auch bei der Höhe der Miete, dem Verzicht auf das Bewertungskriterium Miethöhe oder den Bewertungen von Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen überprüft werden. Um die Wirtschaftlichkeit dieser künftigen und möglichst auch von bereits vergebenen, aber noch nicht begonnenen Vorhaben im KMB zu sichern, soll auch geprüft werden, ob und wie es rechtlich zulässig wäre, einen zeitlich befristeten Teuerungsausgleich als Darlehen oder ergänzende Förderung einzuführen, der die nicht vorhersehbaren Baukostensteigerungen bedingt durch die Pandemie und den Ukraine-Konflikt auffängt.

gez.

Christian Müller
Simone Burger
Nikolaus Gradl
Kathrin Abele
Christian Köning
Micky Wenngatz
Barbara Likus
Lena Odell
Julia Schönfeld-Knor
Lars Mentrup
Dr. Julia Schmitt-Thiel
Andreas Schuster

SPD/Volt-Fraktion

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

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

ANTRAG

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



15.02.2023

Subvention von Wohnungsbau

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüft, wie alle privaten Bauherren – nicht nur Genossenschaften - beim Bau von Mietwohnungen von der Stadt finanziell unterstützt werden können und stellt dies dem Stadtrat dar.

Begründung

In der sechsten Kalenderwoche hat der Oberbürgermeister angekündigt, einen Teil der privaten Bauherren, namentlich Genossenschaften, mit einem dreistelligen Millionenbetrag beim Wohnungsbau zu subventionieren.

Private Bauherren – Genossenschaften wie Wohnungsgesellschaften und andere private Wohnungsunternehmen – stehen vor denselben Herausforderungen: steigende Zinsen, explodierende Baukosten und in der Bauleitplanung SoBoN 2021. Seit Jahren und Jahrzehnten tragen vor allem die privaten Bauherren ganz wesentlich zu den Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau bei (immer ca. 80% aller Fertigstellungen).

Wenn die Herausforderungen für die verschiedenen privaten Bauherren dieselben sind, müssen alle privaten Bauherren, die Mietwohnungen bauen, Zugang zu den geplanten Subventionen haben. Dies ist dem Stadtrat darzustellen.

Alexander Reissl (Initiative)

Stadtrat

Heike Kainz

Stadträtin

Andreas Babor

Stadtrat

Winfried Kaum

Stadtrat

Veronika Mirlach

Stadträtin

Fabian Ewald

Stadtrat

Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB): Einführung eines befristeten Teuerungsausgleichs aufgrund gestiegener Baukosten

Baukostensteigerungen seit dem 2. Quartal 2020 (Beginn der Corona-Pandemie), nochmals verstärkt seit dem Ukraine-Krieg:

Wirtschaftlichkeit von KMB-Vorhaben stark gefährdet bzw. nicht mehr gegeben.



Befristeter Teuerungsausgleich

Adressat*innenkreis:

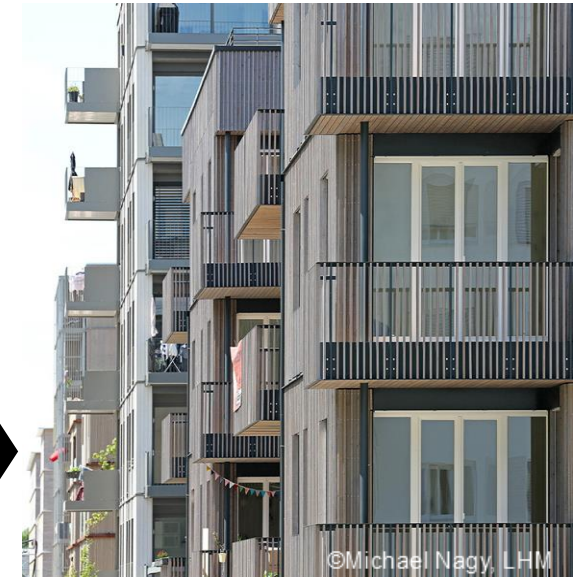
- Wohnungsbau-genossenschaften
- Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats
- Städtische Wohnungsbaugesellschaften
- KMB-Bauträger*innen

Zeitlicher Rahmen:

Grundstückszuschläge für städtische KMB-Flächen vom **11.03.2020** bis **31.12.2024**

Höhe des Teuerungsausgleichs:

- **Sockelbetrag von 1.300 €/ m² Wfl.** bezogen auf das 4. Quartal 2022
- **Sockelbetrag wird indexiert** auf Quartal der Baubeginnsanzeige (Bau bereits begonnen) bzw. auf das Quartal der Antragsstellung (alle anderen Fälle)
- Antragsfrist wird festgesetzt



©Michael Nagy, LHM

Ziel:

Finanzielle Unterstützung für **ca. 2.500 Wohneinheiten** im KMB mit Finanzbudget von bis zu **270 Mio. €**

**Tabelle zum indexierten Teuerungsausgleich (KMB)
auf Basis des Preisindex für Wohngebäude
des Bayerischen Landesamtes für Statistik**

Jahr Monat	Preisindex für Wohngebäude (=Bauleistungen am Bauwerk) ^{1 2}	Indexierter Teuerungsausgleich nach Quartalen in EUR je m ² Wohnfläche ^{3 4}
2020 Februar.....	118,0	992
Mai.....	118,4	996
August.....	115,6	972
November.....	115,9	975
2021 Februar.....	121,3	1.020
Mai.....	124,8	1.049
August.....	129,2	1.086
November.....	131,8	1.108
2022 Februar.....	137,3	1.155
Mai.....	146,4	1.231
August.....	150,4	1.265
November.....	154,6	1.300
2023 <i>Februar.....</i>	<i>160,8</i>	<i>1.352^{*vgl. 2}</i>
fiktiv <i>Mai.....</i>	<i>167,2</i>	<i>1.406^{*vgl. 2}</i>
<i>August.....</i>	<i>173,9</i>	<i>1.462^{*vgl. 2}</i>
<i>November.....</i>	<i>180,9</i>	<i>1.521^{*vgl. 2}</i>

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Statistische Berichte. Preisindizes für Bauwerke in Bayern im November 2022.

² Die Preisindizes für Wohngebäude für 2023 wurden auf Grundlage des Berichtsjahrs 2022 durch das PLAN geschätzt. Zur Veranschaulichung wird der Teuerungsausgleich für das Jahr 2023 rein exemplarisch für jedes Quartal mit einer Steigerung von 4 % fortgeschrieben. Der tatsächlich indexierte Teuerungsausgleich wird jedoch gemäß den zukünftig veröffentlichten Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik angepasst und entsprechend ausbezahlt.

³ Der Sockelbetrag des Teuerungsausgleichs beträgt im November 2022 (= 4. Quartal 2022) 1.300,00 € je m² Wohnfläche (= Basis). Der Sockelbetrag wird gemäß dem Preisindex für Wohngebäude quartalsbezogen indexiert.

⁴ Betriebswirtschaftlich gerundet auf volle Euro-Beträge.

Anspruchs- und Auszahlungsmodalitäten des Teuerungsausgleichs (KMB)

Fallkategorie	Antragsfrist	Für Auszahlungshöhe maßgebliches Quartal	Beispiele
Bereits vergebene KMB-Vorhaben: Bereits mit dem Bau begonnen	Bis zum 31.03.2024	Quartal der Baubeginnanzeige	<ul style="list-style-type: none"> Zuteilung des Grundstücks: Dez. 2020 Baubeginnsanzeige: 4. Quartal 2021 Indexierter Teuerungsausgleich für 4. Quartal 2021 (siehe Anlage 3): 1.108 € je m² Wfl.
Bereits vergebene KMB-Vorhaben: Noch nicht mit dem Bau begonnen	Bis zum 31.03.2024	Quartal der Antragsstellung	<ul style="list-style-type: none"> Zuteilung des Grundstücks: Dez. 2021 Antragsstellung erfolgt im 2. Quartal 2023 Indexierter Teuerungsausgleich für 2. Quartal 2023 (siehe Anlage 3): 1.406 € je m² Wfl. (unter Vorbehalt)
KMB-Vorhaben vor Vergabe des Grundstücks	18 Monate nach Eingang des Zuteilungsschreibens der Landeshauptstadt München, spätestens bis zum 30.06.2026	Quartal der Antragsstellung	<ul style="list-style-type: none"> Zuteilung des Grundstücks: Dez. 2023 Antragsstellung erfolgt im 4. Quartal 2023 Indexierter Teuerungsausgleich für 4. Quartal 2023 (siehe Anlage 3): 1.521 € je m² Wfl. (unter Vorbehalt)

Datum: 24.02.2023



Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Investitionsplanung
und -controlling

V08870 Konzeptioneller Mietwohnungsbau

- A) Einführung eines befristeten Teuerungsausgleichs**
- B) Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023-2027
Ausweitung der Sachmittel**
- C) Antrag Nr. 20-26 / A 03268 „Genossenschaften unterstützen und Vorhaben im preisgedämpften Mietwohnungsbau sichern!“ von den Fraktionen SPD/Volt und Die Grünen/Rosa Liste vom 09.11.2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08870

Beschlussvorlage für den Ausschuss am 08.03.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Stadtkämmerei erhebt gegen die Beschlussvorlage keine Einwände.

Der Stadtrat hat mit Eckdatenbeschluss vom 28.07.2021 ein zusätzliches investives Budget für „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ im Umfang von 100 Millionen Euro für den Haushalt 2022 beschlossen. Die Budgetausgestaltung soll jeweils in Einzelbeschlüssen dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Mit o.g. Beschlussvorlage soll durch einen befristeten Teuerungsausgleich den Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften deren Finanzierung erleichtert werden, um weiterhin Neubau von Wohnungen zu ermöglichen. Dafür werden mit dieser Beschlussvorlage 270 Millionen Euro im MIP-Programmzeitraum 2023 - 2027 eingeplant.

Die Stadtkämmerei weist darauf hin, dass das Budget bisher in der mittelfristigen Finanzplanung nicht berücksichtigt war und daher (bei sonst gleichbleibenden Investitionen) sich auch die Verschuldung zusätzlich erhöht.

Grundsätzlich wären die höheren investiven Auszahlungen daher dem Eckdatenbeschlussverfahren zu unterwerfen. Da das Planungsreferat nachvollziehbar die Dringlichkeit dargestellt hat, um keine Bauruinen entstehen zu lassen und den Wohnungsbau nicht zu verzögern, erhebt die Stadtkämmerei keine Einwendungen, dass der Beschluss über die investiven Auszahlungen außerhalb des Eckdatenbeschlussverfahrens erfolgt (für die Personalkosten erfolgt lt. Antragsziffer Nr. 9 eine Anmeldung zum Eckdatenbeschluss).

Darüber hinaus bitten wir um folgende Ergänzung hinsichtlich des Verfahrens der Zuschussgewährung:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die Zuwendungen an investiven Mitteln an den Adressat*innenkreis des KMB mittels eines einmaligen Bescheides pro Projekt für den Teuerungsausgleich, in den oben genannten Maximalbeträgen, ausreichen. Die

Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung), die Bindungsfrist sowie der Beginn der Bindungsfrist sind im Bescheid geregelt. Die Zuschussgewährung ist für die zu begleichende Baukostensteigerung zu verwenden.“

Die Stadtkämmerei bittet die Stellungnahme in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Das Direktorium und das Büro des Oberbürgermeisters erhalten einen Abdruck dieser Stellungnahme.
