

**Wohnen in München VI
Erfahrungsbericht für das Jahr 2022
Gesamtbilanz für den Programmzeitraum
2017 – 2022**

**Wohnen in München VII
Programmanpassungen, Fortschreibung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09672

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.06.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Jährlicher Erfahrungsbericht zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017-2022“; Gesamtbilanz des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017-2022“; Programmanpassungen bzw. Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII – 2023-2028“
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">• Kenndaten des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017-2022“ für das Berichtsjahr 2022 sowie die Gesamtbilanz;• Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII – Wohnungsbauoffensive 2023-2028“:<ul style="list-style-type: none">○ Fördermodalitäten im München Modell-Miete und -Genossenschaften – Fortschreibung des Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus,○ Aufhebung des Mietzuschlags für erhöhten energetischen Standard in den Fördermodellen EOF und München Modell,○ Anpassung der in der Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau (2.000 Wohnungen) berücksichtigten Wohnungen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	----
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Von den Ausführungen in Ziffer 1 bis 3 im Vortrag wird Kenntnis genommen.2. Der Erfahrungsbericht für das Programmjahr ist bekannt gegeben.3. Die Gesamtbilanz über die Programmlaufzeit von WiM VI von 2017 – 2022 ist bekannt gegeben.4. Die Förderung im städtischen Förderprogramm München Modell-

	<p>Miete und München Modell-Genossenschaften wird wie folgt angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für alle Vorhaben im München Modell mit mindestens 40-jähriger Bindung wird die Grundförderung in Form eines Baudarlebens auf eine Höhe von bis zu 1.350 € pro m² Wohnfläche erhöht (Konditionen unverändert). Für Altfälle mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren wird die Grundförderung auf 1.000 € pro m² Wohnfläche erhöht. • Wenn ein Vorhaben die Voraussetzungen erfüllt, wie sie in der Einkommensorientierten Förderung für die Gewährung des Förderbausteins Nachhaltigkeit (Nr. 22.2 i.V.m. Nr. 29 WFB 2022) analog gilt (Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus) wird diese Grundförderung nochmals um max. 200 € pro m² Wohnfläche auf max. 1.550 € pro m² Wohnfläche erhöht. Für Altfälle mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren bedeutet dies entsprechend eine Erhöhung auf max. 1.200 € pro m² Wohnfläche. <p>5. Der Mietzuschlag für erhöhten energetischen Standard in den Fördermodellen EOF und München Modell wird aufgehoben. Eventuelle Mehrkosten für einen erhöhten Energiestandard werden über die mit Wohnen in München VII beschlossene Fördersystematik und die dafür bereit gestellten Finanzmittel aufgefangen.</p> <p>6. In den (nicht abschließenden) Katalog der Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau aus „Wohnen in München VII“ wird ab dem kommenden Berichtsjahr 2023 auch die Zahl der fertiggestellten eigenfinanzierten Wohnungen der künftigen städtischen Wohnungsbaugesellschaft „Münchner Wohnen“ mit aufgenommen.</p> <p>7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Erfahrungsbericht, WiM VI, Kenndaten WiM VI, Fortschreibung WiM VII, WiM VII, Fördermodalitäten EOF und MMM/MMG, Mietzuschlag für erhöhten energetischen Standard in den Fördermodellen EOF und München Modell; Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau
Ortsangabe	---

Telefon: 0 233-21083
Telefax: 0 233-989 21083

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HAIII-10

**Wohnen in München VI
Erfahrungsbericht für das Jahr 2022
Gesamtbilanz für den Programmzeitraum
2017 – 2022**

**Wohnen in München VII
Programmanpassungen, Fortschreibung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09672

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
14.06.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I.	Vortrag der Referentin	1
1.	Erfahrungsbericht für das Programmjahr 2022	1
2.	Gesamtbilanz für den Programmzeitraum 2017 – 2022	4
3.	Wohnen in München VII 2023 – 2028; Programmanpassungen, Fortschreibung	6
II.	Antrag der Referentin	8
III.	Beschluss	9

**Wohnen in München VI
Erfahrungsbericht für das Jahr 2022
Gesamtbilanz für den Programmzeitraum
2017 – 2022**

**Wohnen in München VII
Programmanpassungen, Fortschreibung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09672

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.06.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlagen:

1. Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017 – 2022
Erfahrungsbericht für das Jahr 2022 | Kenndaten
2. Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017 – 2022
Gesamtbilanz WiM VI | Kenndaten
3. Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017 – 2022
Erfahrungsbericht für das Jahr 2022 | Grafische Darstellung der Kenndaten

I. Vortrag der Referentin

Zuständig ist die Vollversammlung des Stadtrates nach Vorberatung gemäß § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates, da es sich nicht nur um den Bericht, sondern auch um die Programmanpassungen und Fortschreibung von Wohnen in München VII 2023 – 2028 handelt.

1. Erfahrungsbericht für das Programmjahr 2022

Der Stadtrat hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss der Vollversammlung zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI – Wohnungsbauoffensive 2017 – 2021“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) beauftragt, jährlich über die Umsetzung des Handlungsprogramms im Vorjahr zu berichten.

Mit Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VI 2017 – 2021 – Verlängerung um 1 Jahr bis zum 31.12.2022 – Programmvereinfachungen und -anpassungen“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237) wurde der Programmzeitraum um ein Jahr bis zum 31.12.2022 verlängert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung berichtet zu den Kenndaten Folgendes:

Das Berichtsjahr 2022 war geprägt von einem massiven Einbruch der Baukonjunktur. Die Ursachen lagen vor allem in den Nachwirkungen der Coronakrise und dem Angriffskrieg in der Ukraine. In der Folge kam es zu Lieferengpässen und eklatanten Preisanstiegen bei Baumaterialien und der Energieversorgung.

Hinzu kommen die Zinssteigerungen am Kapitalmarkt. Nach einer sehr langen Phase sehr niedriger Zinssätze für Kapitalmarktdarlehen stiegen die Zinsen innerhalb kurzer Zeit in hohem Maße und erschweren in der Folge die Finanzierungen von Wohnungsbauvorhaben.

Diese Umstände haben teilweise zu Verschiebungen oder sogar zur Einstellung von Bauprojekten geführt.

Die Kennzahlen im Einzelnen sind in der als Anlage 1 beigefügten Übersicht aufgeführt.

Genehmigte Wohnungen

Für insgesamt 8.098 Wohneinheiten wurden im Jahr 2022 durch die Lokalbaukommission Baugenehmigungen erteilt. Der Wert lag damit auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr mit Baugenehmigungen für 8.655 Wohneinheiten. An die Rekordjahre der vergangenen Bauhochkonjunktur von 2017 bis 2020 mit jährlichen Baugenehmigungen für über 10.000 Wohneinheiten entsprechend der Antragszahlen kann aktuell – auch aufgrund der Zurückhaltung privater Bauträger*innen – zwar nicht angeknüpft werden, dennoch liegen die Werte weiterhin in einem hohen Bereich.

Fertigstellungen

Im Jahr 2022 wurden 7.522 geförderte, preisgedämpfte und freifinanzierte Wohneinheiten im Stadtgebiet München fertiggestellt.

Das ehrgeizige Ziel von 8.500 Fertigstellungen pro Jahr wurde zu 88,5% erreicht. Dies ist gerade angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen im Bausektor während der letzten 3 Jahre ein respektables Ergebnis.

In 2022 konnten die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG ein positives Fertigstellungsergebnis von 1.252 Wohneinheiten erreichen und erfüllten damit auch die gesetzte Zielzahl von 1.250 Fertigstellungen pro Jahr.

Baurechtschaffung

Die Baurechtschaffung für 3.976 Wohneinheiten entspricht einem Zielerreichungsgrad von 88%.

Geförderte und gebundene Wohnungen

Im Jahr 2022 wurden 1.724 Wohneinheiten im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI gefördert bzw. gebunden. Damit konnte die hoch gesteckten Zielmarke von jährlich 2.000 Wohneinheiten zwar nicht erreicht werden, der Wert liegt aber auf einem hohen Niveau (86%).

Im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau (Einkommensorientierte Förderung, München Modell und KMB) ließen sich Bauvorhaben aufgrund der veränderten Finanzierungslage und den gestiegenen Baukosten nur schwer oder gar nicht wirtschaftlich darstellen, weshalb es zu vorläufigen Rückstellungen von Vorhaben kam. Die Anpassung der Fördermodalitäten bzw. Verbesserungen der Finanzierungsmodalitäten mit „Wohnen in München VII“ (WiM VII) und dem Teuerungsausgleich für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) konnten erst zum Jahresende 2022 zur Vorlage gebracht haben und griffen insofern nicht mehr für Vorhaben im Jahr 2022.

In Einzelfällen kam es in der Folge der Finanzierungsschwierigkeiten auch vereinzelt zur Rückgabe von bereits vergebenen Grundstücken.

Grundstücksvergaben

In 2022 konnten städtische Grundstücke für 1.485 Wohneinheiten vergeben werden. Die Vergaben erfolgten weit überwiegend an die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die wiederum auch diesmal größere Flächenkontingente erhalten haben. Bei den Grundstücksvergaben bleibt festzuhalten, dass die Zahl der Wohneinheiten in der jährlichen Betrachtung stark von Größe und Anzahl der zu vergebenden Grundstücke abhängt und daher die Zahlen von Jahr zu Jahr größeren Schwankungen unterliegt.

mitbauzentrale münchen

Die „mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ dient seit über acht Jahren (September 2014) als zentrale Anlaufstelle für Einzelpersonen, Organisationen und Initiativen, die an gemeinschaftsorientiertem Wohnen interessiert sind und Neubauvorhaben in den städtischen Planungsgebieten realisieren wollen. Neben ihrer zentralen Aufgabe der Beratung und Hilfestellung (von Einzelpersonen und Gruppen) bezüglich der möglichen Organisationsformen und über die Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit (Wirtschaftlichkeit, Finanzierung, Planung, Förderung) hat sie eine Vermittlerfunktion, indem sie den Austausch mit den städtischen Referaten, den verschiedenen Akteur*innen, wie Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften und dem Miethäuser Syndikat fördert. Gleichzeitig betreibt die mitbauzentrale münchen umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit.

Als Beitrag zur regionalen Zusammenarbeit kann das Beratungsangebot der mitbauzentrale seit 2019 auch von Kommunen und Bürger*innen der Planungsregion 14 genutzt werden. Die Informationsangebote der mitbauzentrale werden von den Bürger*innen aus der Region rege genutzt. Beratungsgespräche und fachlicher Austausch zur Umsetzung unterschiedlicher Formen des „Gemeinschaftlichen Wohnens“ in der Planungsregion 14 finden seit 2019 auf verschiedenen Ebenen mit Landkreisen, Kommunen und Regionalverbänden statt.

Über das gesamte Münchner Stadtgebiet verteilt wurden bereits viele gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte realisiert. So konnten im Zeitraum 2013 bis 2022 allein auf städtischen Flächen 22 Vorhaben mit mehr als 1.400 Wohnungen von Baugenossenschaften und 23 Vorhaben mit 590 Wohnungen von privaten Baugemeinschaften realisiert und bezogen werden. Aktuell sind Projekte für weitere 3.000 Genossenschaftswohnungen im Stadtgebiet in Vorbereitung oder Planung.

In 2022 hat sich die mitbauzentrale münchen als Vermittlerin sehr bemüht, die besonderen Herausforderungen aus den Folgen der Corona-Pandemie und des Angriffskriegs in der Ukraine für Genossenschaften, die zwischenzeitlich zu einem Stillstand im genossenschaftlichen Wohnungsbau führten, zu kommunizieren. Sie gab konstruktive Anregungen dazu, dass kostengünstiges Bauen von Baugenossenschaften in München weiter umgesetzt werden kann.

2. Gesamtbilanz für den Programmzeitraum 2017 – 2022

Der Programmzeitraum des Wohnungsbauprogramms Wohnen in München VI von 2017 bis 2022 war zunächst von einer Phase der Hochkonjunktur in der Bauwirtschaft geprägt, welche durch die Folgen der Corona-Pandemie ab 2020 und des Angriffskriegs in der Ukraine ab 2022 stark abgebremsst wurde.

Gestörte Lieferketten, Mangel an Baumaterial, höhere Einkaufspreise, steigende Energiepreise sowie Zinssteigerungen am Kapitalmarkt sind zum Ende des Programmzeitraums das prägende Bild im Bausektor, werden sich voraussichtlich jedoch erst in den kommenden Jahren insbesondere auf die Baufertigstellungen und auf die Baugenehmigungen auswirken.

In der Gesamtbilanz des Programmzeitraums von Wohnen in München VI von 2017 bis 2022 zeigt sich ein positives Bild, das die Bemühungen der Landeshauptstadt München für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt im Stadtgebiet spiegelt.

In der nachfolgenden Auswertung finden sich im Klammerzusatz Vergleichsdaten zum davor liegenden Programmzeitraum Wohnen in München V (WiM V) von 2012 bis 2016. Dabei ist zu beachten, dass unterschiedliche Rahmenbedingungen (u.a. andere Programmdauer 5 Jahre WiM V zu 6 Jahre WiM VI) und Finanzmittel vorlagen und ein direkter Vergleich insofern nur eingeschränkte Aussagekraft besitzt.

Die wichtigsten Kennzahlen der Gesamtbilanz finden sich in der Übersicht in Anlage 2.

Genehmigte Wohnungen

Während der Programmlaufzeit von WiM VI konnten für insgesamt 65.266 Wohneinheiten (41.418 Wohneinheiten in WiM V) Baugenehmigungen erteilt werden, jährlich also im Schnitt für 10.878 Wohneinheiten (8.284 Wohneinheiten in WiM V).

Hier bleibt abzuwarten, wie sich die konjunkturelle Lage in der Bauwirtschaft entwickelt und welche Auswirkungen dies auf die Antragszahlen in den nächsten Jahren hat.

Fertigstellungen

In den Jahren 2017 bis 2022 wurden insgesamt 46.438 Wohneinheiten (36.026 Wohneinheiten in WiM V) fertiggestellt. Im Durchschnitt also 7.740 Wohneinheiten pro Jahr (7.205 Wohneinheiten in WiM V). Das entspricht durchschnittlich einem Zielerreichungsgrad von 91% jährlich hinsichtlich der Zielzahl von 8.500 Wohneinheiten jährlich.

Auch die Fertigstellungszahlen hängen in hohem Maß von der konjunkturellen Lage der Bauwirtschaft ab, deren Folgewirkung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht eingeschätzt werden kann. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die letzten beiden Krisenjahre erst mit zeitlichem Versatz auf die künftigen Fertigstellungszahlen auswirken werden.

Positiv zu vermelden ist, dass auch die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG mit der jährlich sehr hohen Quote von im Durchschnitt 1.164 Wohneinheiten (582 Wohneinheiten WiM V) zu den Fertigstellungszahlen über die Programmlaufzeit beitrugen. Das bedeutet, dass in diesem Zeitraum etwa jede 6. Münchner Wohnung durch die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften fertig gestellt wurde.

Baurechtschaffung

Über die Gesamtlaufzeit von WiM VI hinweg wurde im Durchschnitt für jährlich 3.417 Wohneinheiten (3.823 Wohneinheiten in WiM V) und damit in der Summe 20.501 Wohneinheiten (19.117 Wohneinheiten in WiM V) Baurecht geschaffen. Die angesichts

der immer knapper werdenden großen Planungsgebiete ambitionierte Zielzahl von 4.500 Wohneinheiten jährlich wurde zwar nicht erreicht, jedoch im Durchschnitt ein Zielerreichungsgrad von 75,9%.

Geförderte und gebundene Wohnungen

Im Programmzeitraum von WiM VI konnten 11.285 Wohnungen (7.920 Wohneinheiten in WiM V) gefördert oder gebunden werden. Die Zielzahl von 2.000 Wohneinheiten pro Jahr wurde mit einem in der Praxis vergleichsweise hervorragenden Wert von im Schnitt jährlichen 1.881 Wohneinheiten (1.584 Wohneinheiten in WiM V) bzw. einer Zielerreichung von 94,1% nahezu erreicht.

Grundstücksvergaben

Während der Laufzeit von WiM VI konnten insbesondere durch größere städtische Wohnbauflächen wie Freiham und Bayernkaserne Grundstücksvergaben für 5.983 Wohneinheiten (7.145 Wohneinheiten in WiM V) erfolgen.

Die Anzahl der vergebenen Wohneinheiten hängt von den städtischen Flächenressourcen, die zu einer Vergabe zur Verfügung stehen, ab. Die Flächenressourcen unterscheiden sich dabei in ihrer Dimension erheblich. Große Planungsgebiete mit Baurecht für viele Wohnungen machen eine parallele Vergabe von Flächenanteilen möglich, da Zielgruppenauswahl und Bauvorgaben in einem gemeinsamen vor der Grundstücksvergabe liegenden Prozess erarbeitet werden. Kleinteilige Einzelgrundstücke mit in aller Regel Baurecht für weniger Wohnungen müssen jedoch einzeln mit jeweils anderen Rahmenbedingungen einer Vergabe zugeführt werden.

Insofern hängt die Zahl der vergebenen Wohneinheiten stark von Größe und Anzahl der zu vergebenden Grundstücke ab, weshalb die Zahlen von Jahr zu Jahr größeren Schwankungen unterliegen. In aller Regel werden an die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften größere Flächenkontingente vergeben, während Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Projekte nach Art des Mietshäuser-Syndikates vergleichsweise kleinere Flächen erhalten.

Im Zeitraum von WiM V von 2012 bis 2016 konnten sehr viele große Flächenressourcen vergeben werden, hingegen waren die Flächenressourcen während der Laufzeit von WiM VI von 2017 bis 2022 vergleichsweise kleiner.

Mittelaufwand

Insgesamt wurden für Bindungen und Grundstückswertverzichte 2.454 Mio. € Fördermittel (1.109 Mio. € WiM V) von Bund, Land und Stadt verwendet.

3. Wohnen in München VII 2023 – 2028; Programmanpassungen, Fortschreibung

Wie bereits in der Beschlussfassung zu „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 vom 21.12.2022 dargestellt, versteht sich das Handlungsprogramm Wohnen in München als kontinuierlicher Prozess mit zügiger, flexibler und bedarfsgerechter Anpassung.

Es zeigt sich in der permanenten Bedarfsanalyse, dass bereits mit dieser Vorlage Anpassungen vorzunehmen sind.

Fördermodalitäten im München Modell-Miete und -Genossenschaften; Fortschreibung des Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus

Mit dem Beschluss zu Wohnen in München VII wurde für das München Modell ein Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus, analog zu den staatlichen Zuschüssen für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bei der EOF, eingeführt. Mit Reduzierung des EH 75-Standard auf den EH 55-Standard durch Änderung des Gebäudeenergiegesetzes GEG hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr den Zuschuss für die Energieeffizienz in Höhe von bis zu 100 € pro m² Wohnfläche zum 01.02.2023 abgeschafft (Grundlage dieser Förderung war der „bessere“ EH 55-Standard, der nun zum gesetzlichen Standard wurde und damit eine Förderung ausschließt). In den Wohnraumförderungsbestimmungen 2023 ist aber vorgesehen, im Gegenzug den Grundzuschuss um 100 € pro m² Wohnfläche zu erhöhen.

Im Sinne der Vereinheitlichung (analog der staatlichen EOF) der Fördersystematiken schlägt die Verwaltung daher vor, diese Anpassung auch im München Modell nachzuvollziehen. Der Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus wird dazu von maximal 300 € pro m² auf maximal 200 € pro m² Wohnfläche abgesenkt, dafür aber die Grundförderung (Darlehen) im München Modell um 100 € pro m² Wohnfläche, mithin auf 1.350 € pro m² Wohnfläche bei 40-jähriger Bindung und auf 1.000 € pro m² Wohnfläche bei 30-jähriger Bindung, erhöht. Dies erfolgt in Analogie zur mit dem Wohnbau-Booster Bayern geplanten Erhöhung des staatlichen Grundzuschusses bei der EOF.

Aufhebung des Mietzuschlags für erhöhten energetischen Standard in den Fördermodellen EOF und München Modell

Bauherr*innen konnten nach Wohnen in München VI bei besonders energieeffizienten Vorhaben nach schriftlicher Abstimmung mit der Bewilligungsstelle München die höchstzulässige Erstvermietungsmiete anheben. Hierzu musste die erzielbare Energiekosteneinsparung bei Heizung und Warmwasser durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden. Die monatliche Anhebung konnte dabei um maximal 50% der durch Vergleichsberechnungen gegenüber dem Standard liegen, jedoch gedeckelt auf max. 0,15 € pro m² Wohnfläche monatlich.

Damit sollte laut Wohnen in München V eine sozial gerechte Verteilung der Kosten eines erhöhten Standards auf Stadt, Investor und Mieterhaushalt erreicht werden. Aufgrund dessen, dass nun sowohl für die Vergabe von städtischen Grundstücken, als auch für alle Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften der EH 40-Standard gilt, wird dieser besonders energieeffiziente Standard für den Großteil der geförderten Wohnungsbauvorhaben verpflichtend. Eine Ausnahme sind die Bindungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung auf privaten Grundstücken (siehe Ausführungen unter Kapitel „Energiestandards im Neubau auf privaten Flächen“ des Beschlusses „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 vom 21.12.2022). Im Sinne des Bürokratieabbaus und um die Mieterhaushalte zu entlasten, schlägt die Verwaltung vor, diesen Zuschlag zur Erstvermietungsmiete abzuschaffen. Eventuelle Mehrkosten für einen erhöhten Energiestandard können über die mit Wohnen in München VII beschlossene Fördersystematik (ergänzendes städtisches Baudarlehen im 4-Stufen-

Modell in der EOF und im München Modell) aufgefangen und aufgrund des vergleichsweise geringen Mehraufwands bei der Förderung auch im Rahmen der bereitgestellten Finanzmittel abgedeckt werden.

Aufgrund der bislang gemachten Erfahrungswerte ergäbe sich bei einer Wohnung mit 70 m² Wohnfläche eine durchschnittliche Ersparnis von ca. 85 € p.a. für den Mieter*innenhaushalt, was zu einem weiteren Förderaufwand von ca. 1.700 € pro Wohnung führen würde, welches durch das objektabhängige Darlehen abgesichert wird.

Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau

Anpassung der in der Zielzahl berücksichtigten Wohnungen

Im Beschluss zu „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705 vom 21.12.2022 wurde hinsichtlich der zur Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zählenden Wohnungen der nachfolgende (nicht abschließende) Katalog verabschiedet.

Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau (Förder-)Programme (nicht abschließender Katalog)
EOF München Modell (Miete, Genossenschaften, Eigentum (Altfälle) und Eigenwohnraum) KMB Belegrechtsprogramm („Soziales Vermieten leicht gemacht“) Belegrechtsprogramm für städt. Beschäftigte (soweit nicht im geförderten/preisgedämpften Wohnungsbau schon berücksichtigt)
Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) - SoBoN
KommWFP (2. Säule des Wohnungspaktes)
Bindungen für Beschäftigte – Werkwohnungen (z.B. Freistaat Bayern, Bund, Unternehmen)

Bis dato blieb der freifinanzierte Wohnungsbestand der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG bei der Betrachtung der Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau unberücksichtigt. Die Wirtschaftspläne der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften weisen für die Jahre 2023 – 2027 eine beachtliche Zahl von knapp 850 Wohnungen in diesem Segment auf. Allerdings sind diese Wohnungen aufgrund

- des Belegungsbindungsvertrages mit der Landeshauptstadt München
- der Stadtratsvorgaben zu den Wohnungen, die von den Gesellschaften selber vergeben werden dürfen (sogenanntes „Eigenvergabekontingent“ von 15%)
- der durchschnittlichen Miethöhe von 12,70 bis 14,80 €/m² Wohnfläche

nicht mit den typischen freifinanzierten Wohnungen auf dem Münchner Markt vergleichbar, sondern liegen im Bereich des preisgedämpften Mietwohnungsbaus.

Dies sollte auch dadurch verdeutlicht werden, dass diese Wohnungen unter der Bezeichnung „eigenfinanzierte Wohnungen“ der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG Eingang in den Katalog der Zielzahl

für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau finden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse 1 mit 25 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen in Ziffer 1 bis 3 im Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Erfahrungsbericht für das Programmjahr 2022 ist bekannt gegeben.
3. Die Gesamtbilanz über die Programmlaufzeit von WiM VI von 2017 – 2022 ist bekannt gegeben.
4. Die Förderung im städtischen Förderprogramm München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften wird wie folgt angepasst:
 - Für alle Vorhaben im München Modell mit mindestens 40-jähriger Bindung wird die Grundförderung in Form eines Baudarlehens auf eine Höhe von bis zu 1.350 € pro m² Wohnfläche erhöht (Konditionen unverändert). Für Altfälle mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren wird die Grundförderung auf 1.000 € pro m² Wohnfläche erhöht.
 - Wenn ein Vorhaben die Voraussetzungen erfüllt, wie sie in der Einkommensorientierten Förderung für die Gewährung des Förderbausteins Nachhaltigkeit (Nr. 22.2 i.V.m. Nr. 29 WFB 2022) analog gilt (Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbonus) wird diese Grundförderung nochmals um max. 200 € pro m² Wohnfläche auf max. 1.550 € pro m² Wohnfläche erhöht. Für Altfälle mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren bedeutet dies entsprechend eine Erhöhung auf max. 1.200 € pro m² Wohnfläche.
5. Der Mietzuschlag für erhöhten energetischen Standard in den Fördermodellen EOF und München Modell wird aufgehoben. Eventuelle Mehrkosten für einen erhöhten Energiestandard werden über die mit Wohnen in München VII beschlossene Fördersystematik und die dafür bereit gestellten Finanzmittel aufgefangen.
6. In den (nicht abschließenden) Katalog der Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau aus „Wohnen in München VII“ wird ab dem kommenden Berichtsjahr 2023 auch die Zahl der fertiggestellten eigenfinanzierten Wohnungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG mit aufgenommen.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-Wo
5. An das Sozialreferat
6. An das Sozialreferat, S-GL-SP
7. An die Stadtkämmerei
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/22
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/10

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Erfahrungsbericht für das Jahr 2022 | Kenndaten

	Zielzahl ¹	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Genehmigte Wohneinheiten (WE)	-	13.475	12.581	10.929	11.528	8.655	8.098
Fertiggestellte WE	8.500	8.272	8.094	7.121	8.289	7.140	7.522
Baurechtschaffung	4.500	5.760	6.929	3.508	100	228	3.976
Geförderte / Gebundene WE nach „WiM VI“, davon	2.000	1.641	1.664	1.945	1.873	1.622	1.177
Miete ²	1.600	1.210	1.379	1.761	1.183	1.367	601
Belegrechtsprogramm	100	0	0	2	20	37	76
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)	300	394	222	159	631	154	475
Eigentum ³		37	63	23	39	64	25
Inkl. Add-On⁴		1.641	2.034	2.173	1.873	1.840	1.724

Wohnungsbau-Sofortprogramm Wohnen für Alle (bezogene WE)		516	275	23	51 ⁵	- ⁶	-
---	--	-----	-----	----	-----------------	----------------	---

Wohnungsbaufördermittel (in Mio. €)		194,11	233,33	215,22	163,12	234,68	97,22
• Bundesanteil		36,00	44,00	45,00	24,00	24,00	17,21
• Landesanteil		42,00	76,00	75,00	76,00	69,20	40,70
• Stadt		116,11	113,33	95,22	63,12	141,48	39,31
Grundstückswertverzichte (in Mio. €)		291,00	61,70	420,90	59,10	154,20	330,0
Grundstücksvergaben (in WE)		1.355	546	658	1.670	269	1.485

Fertiggestellte WE der städtischen Wohnungsbaugesellschaften	1.250 ⁷	1.061	1.025	1.540	911	1.197	1.252⁸
GWG		576	609	676	347	328	517
GEWOFAG		485	416	864	564	869	735

¹ Zielzahl pro Jahr, soweit in WiM VI vorgesehen

² EOF, München Modell-Miete, München Modell-Genossenschaften

³ München Modell-Eigentum, SoBoN-Eigentum, Eigenwohnraum

⁴ Alle geförderten und preisgedämpften WE; auch außerhalb der Zielzahlen WiM VI: Flexi-Heime, 2. Säule Wohnungspakt Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm - KommWFP), Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen auf städtischen Flächen, Bindungen für preisgedämpften Mietwohnungsbau (SoBoN), Förderquote aus SoBoN und 40%-Beschluss auf staatlichen Flächen, die dem Freistaat zur Errichtung von Wohnungen für Staatsbedienstete überlassen wurden.

⁵ Befanden sich 2020 im Bau und wurden 2021 bezogen.

⁶ Das Wohnungsbau-Sofortprogramm Wohnen für Alle lief 2019 aus; die letzten Wohneinheiten wurden im Jahr 2020 zum Ansatz gebracht.

⁷ Ab 2018 Steigerung der Zielzahlen für Fertigstellungen auf 1.250 WE p.a. mit Fortschreibung von WiM V (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607).

⁸ Einschließlich 217 Wohneinheiten mit umfassender Modernisierung.

Gesamtbilanz WiM VI | Kenndaten

	WiM VI (2017 – 2022) Gesamtbilanz	WiM VI Ø je Jahr	WiM V (2012 – 2016) Gesamtbilanz	WiM V Ø je Jahr
Genehmigte Wohneinheiten (WE)	65.266	Ø 10.878	41.418	Ø 8.284
Fertiggestellte WE	46.438	Ø 7.740	36.026	Ø 7.205
Baurechtschaffung	20.501	Ø 3.417	19.117	Ø 3.823
Geförderte / Gebundene WE, davon	9.922	Ø 1.654	7.921	Ø 1.584
Miete ¹	7.501	Ø 1.250	7.237	Ø 1.447
Belegrechtsprogramm	135	Ø 23	---	---
Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)	2.035	Ø 339	---	---
Eigentum ²	251	Ø 42	684	Ø 137
Inkl. Add-On³	11.285	Ø 1.881	---	---

Wohnungsbau-Sofortprogramm Wohnen für Alle (bezogene WE)	865	Ø 144	894	Ø 179
---	-----	-------	-----	-------

Wohnungsbaufördermittel (in Mio. €)	1.137,68	Ø 184,41	1.109,07 ⁴	Ø 221,81
• Bundesanteil	190,21		75,50	
• Landesanteil	378,90		226,00	
• Stadt	568,57		804,07 ⁵	
Grundstückswertverzichte (in Mio. €)	1.316,9	Ø 219,5	---	---
Grundstücksvergaben (in WE)	5.983	Ø 997	7.145	Ø 1.429

Fertiggestellte WE der städtischen Wohnungsbauengesellschaften	6.986 ⁶	Ø 1.164	---	---
GWG	3.053	Ø 509	---	---
GEWOFAG	3.933	Ø 656	---	---

¹ EOF, München Modell-Miete, München Modell-Genossenschaften

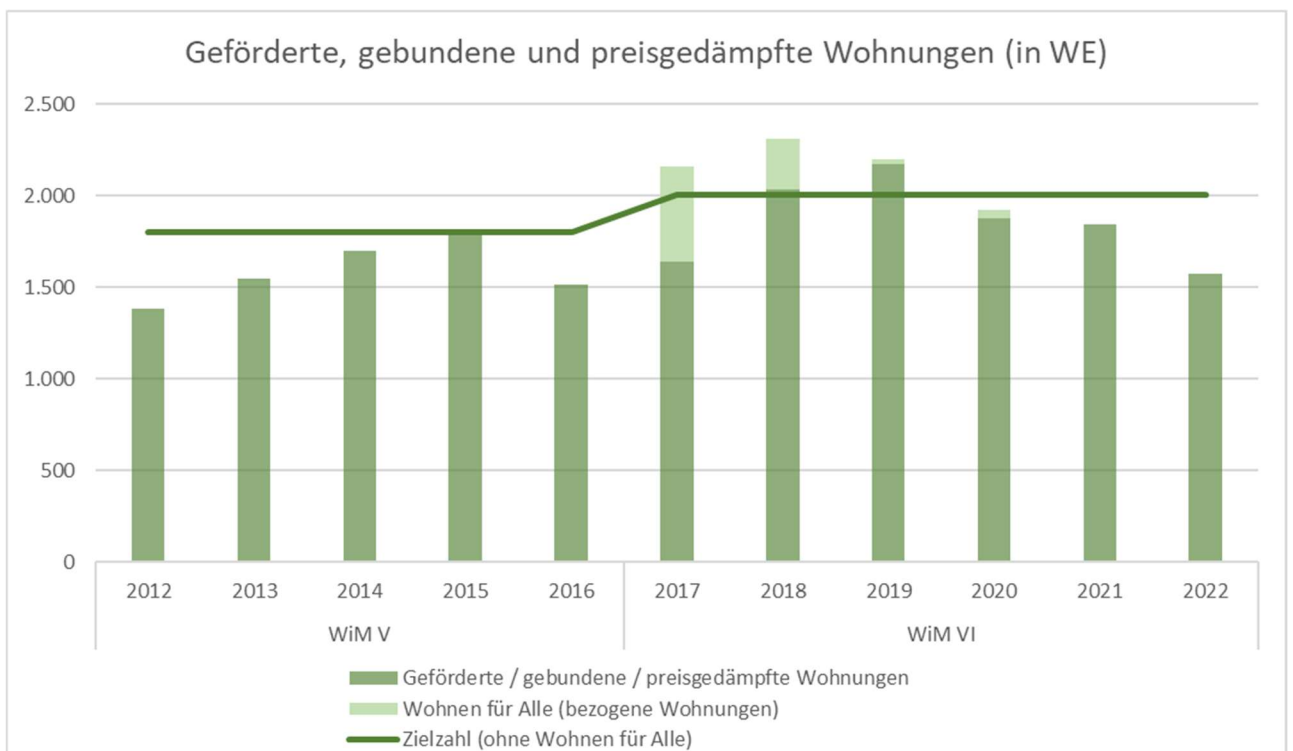
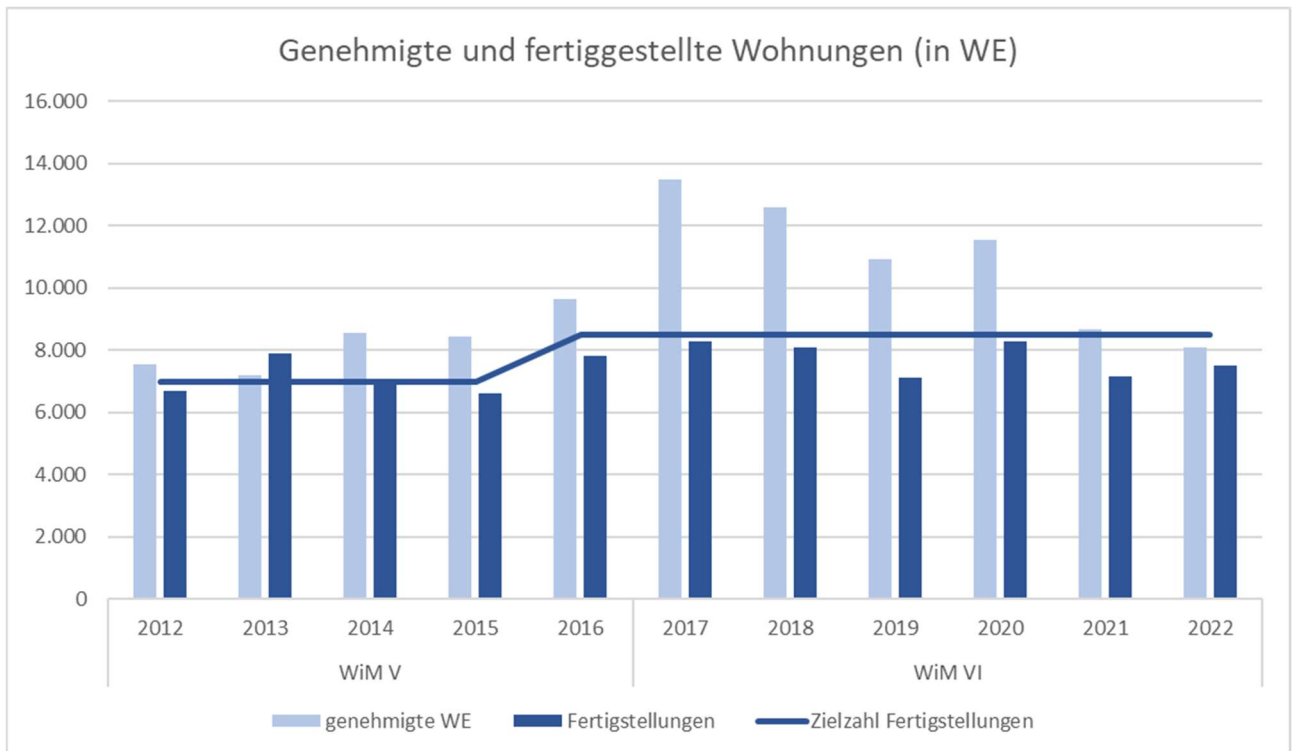
² München Modell-Eigentum, SoBoN-Eigentum, Eigenwohnraum

³ Alle geförderten und preisgedämpften WE; auch außerhalb der Zielzahlen WiM VI: Flexi-Heime, 2. Säule Wohnungspakt Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm - KommWFP), Baugemeinschaften ohne Einkommensgrenzen auf städtischen Flächen, Bindungen für preisgedämpften Mietwohnungsbau (SoBoN), Förderquote aus SoBoN und 40%-Beschluss auf staatlichen Flächen, die dem Freistaat zur Errichtung von Wohnungen für Staatsbedienstete überlassen wurden.

⁴ Im Programmzeitraum WiM V flossen in diese Zahl auch die Grundstückswertverzichte ein.

⁶ Einschließlich 217 Wohneinheiten mit umfassender Modernisierung.

Erfahrungsbericht für das Jahr 2022 | Grafische Darstellung der Kenndaten



Baurechtschaffung (in WE) mittels Satzungsbeschluss durch den Stadtrat

