



Siehe Verteiler, Seite 4 und 5

03.07.2023

Subvention von Wohnungsbau

Antrag Nr. 20-26 / A 03641 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum, Frau StRin Veronika Mirlach, Herrn StR Fabian Ewald vom 15.02.2023

Sehr geehrte Kolleg*innen,

der im Betreff genannte Antrag wurde bei der Vorbehandlung der Stadtratsvorlage zum sogenannten Teuerungsausgleich für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.03.2023 nicht abschließend behandelt, sondern nur aufgegriffen, da die CSU-Stadtratsfraktion gebeten hatte, die Möglichkeiten eines Teuerungsausgleichs nicht nur für die KMB-Vorhaben, sondern generell für alle Vorhaben im Mietwohnungsbau zu prüfen.

Dazu nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ihr Einverständnis vorausgesetzt, schriftlich wie folgt Stellung:

Der geförderte und damit subventionierte Wohnungsbau ist seit Jahrzehnten ein wichtiges Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung in ganz Deutschland. Dabei hat die Landeshauptstadt München bereits frühzeitig mit ihren wohnungspolitischen Handlungsprogrammen „Wohnen in München“ und der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) eine Vorreiter- und Vorbildfunktion eingenommen. Dies gilt nicht nur für den geförderten, sondern auch für den preisgedämpften Mietwohnraum, der vor allem den mittleren Einkommensgruppen zugutekommt.

Grundlage der Förderung von Wohnraum sind meist landesgesetzliche Regelungen, die die entsprechenden Fördermodalitäten, Adressat*innen und Zweck der Förderung festlegen.

In Bayern gibt das Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) den gesetzlichen Rahmen vor, aus dem sich wiederum die für die praktische Anwendung maßgeblichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) ableiten. Zielrichtung ist dabei die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum für einkommensschwächere Personen im Fördermodell der sogenannten Einkommensorientierten Förderung (EOF).

Wegen der hohen Projektkosten in der Landeshauptstadt München können Vorhaben in der EOF nur dann wirtschaftlich umgesetzt werden, wenn die Landeshauptstadt München über den Förderanteil des Freistaates hinaus eigene Mittel zur Kofinanzierung der Projekte aufwendet.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in München wurde mit „Wohnen in München III“ im Jahr 2001 zusätzlich zum München Modell-Eigentum (seit 1996) das München-Modell-Miete und -Genossenschaften mit der Zielrichtung eingeführt, Haushalte insbesondere mit Kind/-ern und mit Einkommen zu unterstützen, die - derzeit - um 25 % über der Einkommensgrenze der staatlichen Wohnraumförderung liegen. Diese Einkommensgrenzen erfassen ca. 60 % der Münchner Stadtbevölkerung.

Für die beiden Fördermodelle wurden in Wohnen in München VII rein an städtischen Mitteln 1,66 Mrd. € für sechs Programmjahre veranschlagt (plus mindestens 600 Mio. Euro an staatlichen Mitteln). Insgesamt erfordert Wohnen in München VII rund 2 Milliarden Euro an städtischen Mitteln und damit mehr als doppelt so viel wie beim vorhergehenden Programm Wohnen in München VI.

Daneben wurden mit Stadtratsbeschluss vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08870) weitere 270 Mio. Euro zur Unterstützung von KMB-Vorhaben auf städtischen Flächen bereitgestellt, um die durch die Corona-Pandemie und den Ukrainekrieg ausgelösten Baukostensteigerung auszugleichen und somit nicht nur die Errichtung von gefördertem (EOF, München Modell), sondern auch von preisreduziertem Wohnraum auf städtischen Flächen, insbesondere durch private KMB-Bauträger*innen und Genossenschaften, sicherzustellen.

Mit dem Antrag „Subvention im Wohnungsbau“ haben Sie um Prüfung gebeten, ob neben den zuvor aufgezeigten Förder- und Ausgleichsmodellen eine allgemeine finanzielle Unterstützung für alle privaten Bauherr*innen, die Mietwohnungen bauen, möglich ist.

Auch wenn eine finanzielle Absicherung aller Mietwohnungsvorhaben angesichts der schwierigen Lage, die derzeit viele Bauherr*innen zögern lässt, mit neuen Vorhaben zu beginnen, wünschenswert wäre, sind der Landeshauptstadt München bei solchen Überlegungen finanzielle und auch rechtliche Grenzen gesetzt.

Eine Ausweitung auf alle Mietwohnungen im freifinanzierten Bereich wäre mit einem enormen finanziellen Aufwand für den städtischen Haushalt verbunden, da es derzeit keine Förderung durch Bund oder Land in diesem Sektor gibt. Die folgende Tabelle, die als Basis die anfänglichen Zielzahlen aus Wohnen in München VII, eine Wohngröße entsprechend der Hochrechnung zum KMB-Teuerungsausgleich und die Annahme einer Zeitdauer von 5 Jahren für die Subvention zu Grunde legt, macht dies beispielhaft deutlich.

Fertigstellungen p.a.	8.500 WE
Davon gefördert oder preisgedämpft (inkl. KMB/PMB)	2.000 WE
Wohnungen ohne derzeitige Förderung	6.500 WE
Annahme: davon 70 % Mietwohnungen	4.500 WE (abgerundet)
Wohnfläche freifinanzierter Bereich	70 m ² Wfl.
Subvention (analog KMB-Teuerungsausgleich)	1.300 €/m ² Wfl.
Zeitraum (analog Teuerungsausgleich KMB)	5 Jahre
(4.500 WE x 70 m² Wfl. x 1.300€/m² Wfl.) x 5 Jahre = 2,05 Mrd. €	

Würde man die Subventionierung also auf alle Bereiche des Mietwohnungsbaus ausweiten, würde dies einen zusätzlichen Aufwand in Höhe des Gesamtvolumens von Wohnen in München VII erfordern. Aufgrund der fehlenden Kofinanzierung von Bund und Land müsste die Landeshauptstadt München diese Finanzmittel alleine aufbringen, was bei der aktuellen Haushaltssituation, wenn überhaupt, nur zu Lasten einer höheren Verschuldung und von Einsparungen bei anderen Investitionen möglich wäre.

Neben dem finanziellen Aspekt muss darauf hingewiesen werden, dass eine Ausweitung der Wohnungsbauförderung auf den freifinanzierten Bereich, anders als z.B. beim geförderten Wohnungsbau, derzeit keine Entsprechung im Europa- und Bundesrecht findet. Ein gesetzlicher Anknüpfungspunkt fehlt insbesondere in den Fällen, in denen die Förderung keine klare, dem Allgemeinwohl dienende Zweckrichtung mehr erkennen lässt und kein abgrenzbarer Adressat*innenkreis der Subvention z.B. über geltende Einkommensgrenzen mehr verbleibt. Aus dem Fehlen einer entsprechenden Regelung kann zwar nicht *a priori* der Schluss einer Unzulässigkeit derartiger Subventionen gezogen werden; ein sicherer Rechtsrahmen für die Ausweitung ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht erkennbar. Dies wäre aber gerade mit Blick auf den hohen Subventionsaufwand essenziell.

Insofern wäre es zunächst Sache des Gesetzgebers, den Weg für eine „stufenlose“ Ausweitung der Mietwohnungsbauförderung freizumachen. In diesem Zusammenhang müssten Bund und Land dann auch konsequenter Weise die Zuweisungen für den freifinanzierten Mietwohnungsbaubau drastisch erhöhen, um den damit verbundenen Vorhaben- und Personalkosten überhaupt Rechnung tragen zu können.

Ohne Unterstützung auf Bundes- und Landesebene scheint eine Ausweitung der Wohnungsbauförderung auf sämtliche Sektoren des Mietwohnungsbaus zum aktuellen Zeitpunkt weder rechtlich noch finanziell umsetzbar.

Unabhängig der Adressierung dieser Thematik an den Bundesgesetzgeber bietet es sich jedoch an, beim Mietwohnungsbaubau den engen Austausch mit der Wohnungswirtschaft weiter zu intensivieren und neue kooperative Möglichkeiten herauszuarbeiten, um die Wohnraumschaffung in München in diesem Segment noch attraktiver zu gestalten.

Der oben genannte Antrag vom 15.02.2023 ist hiermit abschließend behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

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

Verteiler

Frau StRin Kathrin Abele	SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Leo Agerer	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Andreas Babor	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau StRin Sabine Bär	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau StRin Anja Berger	Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
Herrn StR Paul Bickelbacher	Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
Herrn StR Beppo Brem	Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
Frau StRin Simone Burger	SPD / Volt – Fraktion
Frau StRin Beatrix Burkhardt	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau StRin Marie Burneleit	Stadtratsfraktion DIE LINKE. / DIE PARTEI
Frau BMin Verena Dietl	SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Michael Dzeba	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Fabian Ewald	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau StRin Monika Fuchs	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Frau StRin Alexandra Gaßmann	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau Dr. StRin Hannah Gerstenkorn	Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
Frau StRin Nimet Gökmenoglu	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Herrn StR Nikolaus Gradl	SPD / Volt – Fraktion
Frau StRin Judith Greif	Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
Frau StRin Ulrike Grimm	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau BMin Katrin Habenschaden	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Frau StRin Sonja Haider	Fraktion ÖDP / München-Liste
Herrn StR Hans Hammer	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau StRin Anna Hanusch	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Herrn StR Roland Hefter	SPD / Volt – Fraktion
Frau StRin Nicola Holtmann	Fraktion ÖDP / München-Liste
Herrn Prof. Dr. StR Jörg Hoffmann	FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
Herrn StR Dirk Höpner	Fraktion ÖDP / München-Liste
Frau StRin Anne Hübner	SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Stefan Jagel	Stadtratsfraktion DIE LINKE. / DIE PARTEI
Frau StRin Heike Kainz	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Winfried Kaum	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Christian Köning	SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Dominik Krause	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Frau StRin Sofie Langmeier	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Herrn StR Thomas Lechner	Stadtratsfraktion DIE LINKE. / DIE PARTEI
Frau StRin Barbara Likus	SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Jens Luther	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau StRin Marion Lüttig	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Frau StRin Gudrun Lux	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Herrn StR Hans-Peter Mehling	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau Dr. StRin Evelyne Menges	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Lars Mentrup	SPD / Volt – Fraktion
Frau StRin Veronika Mirlach	CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Christian Müller	SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Cumali Naz	SPD / Volt – Fraktion
Frau StRin Gabriele Neff	FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
Herrn StR Thomas Niederbühl	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Frau StRin Clara Nitsche	Die Grünen - Rosa Liste
Frau StRin Lena Odell	SPD / Volt – Fraktion
Frau StRin Angelika Pilz-Strasser	Fraktion Die Grünen - Rosa Liste

Frau StRin Julia Post	Fraktion	Die Grünen - Rosa Liste
Herrn StR Manuel Pretzl		CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Richard Progl		FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
Herrn StR Alexander Reissl		CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn OB Dieter Reiter		SPD / Volt – Fraktion
Herrn Dr. StR Florian Roth		Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Herrn StR Fritz Roth		FDP BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
Herrn StR Tobias Ruff		Fraktion ÖDP / München-Liste
Herrn StR Klaus-Peter Rupp		SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Rudolf Schabl		CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Sebastian Schall		CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Thomas Schmid		CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Frau Dr. StRin Julia Schmitt-Thiel		SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Florian Schönemann		Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Frau StRin Julia Schönfeld-Knor		SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Bernd Schreyer		Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Herrn StR Andreas Schuster		SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Christian Smolka		Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Herrn StR Felix Sproll		SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Matthias Stadler		CSU mit Freie Wähler -Fraktion
Herrn StR Daniel Stanke		AfD
Frau StRin Sibylle Stöhr		Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Herrn StR David Süß		Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Herrn Prof. Dr. StR Hans Theiss		CSU-Fraktion
Herrn StR Christian Vorländer		SPD / Volt – Fraktion
Herrn StR Markus Walbrunn		AfD
Frau StRin Iris Wassill		AfD
Herrn StR Sebastian Weisenburger		Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
Frau StRin Micky Wenngatz		SPD / Volt – Fraktion
Frau StRin Brigitte Wolf		StRsfraktion DIE LINKE. / DIE PARTEI