

**Wohnungspolitisches Handlungsprogramm
„Wohnen in München VI“ 2017-2021**

Programmanpassungen und -vereinfachungen

- A) Erweiterung der staatlichen Einkommensorientierten Förderung – EOF mit städtischer Kofinanzierung (Darlehen) um eine zusätzliche Fördermöglichkeit nur über einen städtischen Baukostenzuschuss (für kleinere Vorhaben bis ca. 30 Wohneinheiten)**
- B) Übergangsweise Förderung im Programm Münchner Wohnungsbau für das Jahr 2018 nach den Fördergrundsätzen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms**
- C) Wiedereinführung der Förderung von unabweisbaren Mehrkosten für Vorhaben im München Modell-Miete bzw. München Modell-Genossenschaften**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11612

§ 4 Nr. 9 b GeschO

Anlagen:

1. Übersicht Staatliche EOF und Programmerweiterung Baukostenzuschuss LHM (Anlage 1)
2. Fördergrundsätze Münchner Wohnungsbau für 2018 (Anlage 2)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.07.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b GeschO (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

Anlass und Themen der Beschlussvorlage

Im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) vom 15.11.2016 wurden die städtischen Förderprogramme für den Wohnungsbau evaluiert und erforderliche Anpassungen mit der besonderen Zielrichtung einer Programmvereinfachung beschlossen. Auch während des

Programmzeitraumes unterliegen die Förderprogramme einer kontinuierlichen Überwachung und bei Bedarf werden dem Stadtrat erforderliche Nachjustierungen vorgeschlagen. Der letzte Fall war hier die Neufassung der Richtlinien für das München Modell-Eigentum (Stadtratsbeschluss vom 14.12.2016, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07756), mit der die Verwaltung noch im Beschluss zu „Wohnen in München VI“ beauftragt wurde. Aufgrund der Vorgaben zum „Leitlinienkompromiss zu den Einheimischenmodellen“ mit der EU-Kommission musste das München Modell-Eigentum bereits wenige Monate danach erneut mit Stadtratsbeschluss vom 18.10.2017, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09923 angepasst werden, um das Modell rechtssicher weiterführen zu können.

Bei der laufenden Evaluierung der Förderprogramme hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das nicht nur städtische sondern auch staatliche Bewilligungsstelle ist, immer auch die staatlichen Miet- und Eigentumsprogramme und deren Schnittstellen zu den kommunalen Förderprogrammen im Blick. So beteiligt sich die Landeshauptstadt München, um in der staatlichen „Einkommensorientierten Förderung-EOF“ mehr Wohnungen fördern zu können, als dies mit den jährlichen Zuweisungen von Bund und Land möglich wäre, regelmäßig mit einem städtischen Förderdarlehen an den EOF-Vorhaben (sogenannte „Kofinanzierung“). Auf die Erweiterung der staatlichen Förderung um eine Zuschusskomponente (max. 300 €/qm Wohnfläche) hat die Landeshauptstadt München bereits in „Wohnen in München VI“ reagiert (siehe Kapitel 11.2 Finanzbedarf) und übernimmt, um ihre Zielzahlen für den Wohnungsneubau zu erreichen, bei Bedarf in der Kofinanzierung auch anteilig oder ganz diesen Zuschuss.

Andererseits zeigt sich auch der Freistaat Bayern (Oberste Baubehörde, nunmehr Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) sehr aufgeschlossen und kooperativ in Bezug auf entsprechende Anregungen und Hinweise zu den staatlichen Förderprogrammen seitens der Landeshauptstadt München. So konnte schon im Jahr 2015 erreicht werden, dass durch eine Ergänzung der Nr. 14.2 der staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) die Mietanpassungsregelungen für städtische EOF-Grundstücke auch für Vorhaben in der EOF auf privaten Grundstücken (z.B. mit Bindungen aus der Sozialgerechten Bodennutzung-SoBoN) Anwendung finden. Diese Regelungen sind inhaltlich mieterfreundlich gestaltet (5-jähriger Mietanpassungsstopp; Indexmiete), berücksichtigen aber auch die Belange der Vermieterinnen und Vermieter in der Anwendbarkeit der Regelungen. In den Jahren 2016 und 2017 konnte zudem für die städtischen Grundstücke und für private Grundstücke mit Bindungen aus der SoBoN in der EOF Ausnahmeregelungen erreicht werden, die eine vorrangige Absicherung der Belegungsrechte der Landeshauptstadt München vor den staatlichen Fördermitteln ermöglicht. Auch dies ist eine Regelung zu Gunsten der Mieterhaushalte. Dagegen ist die Landeshauptstadt München bisher trotz ihres beharrlichen Bemühens (noch) nicht mit der Anregung durchgedrungen, in der EOF auch eine längere Bindungsdauer als 25 Jahre als Regelfall mit zuzulassen.

Die in dieser Beschlussvorlage vorgeschlagene Erweiterung der EOF um eine Variante, bei der die Förderung nur über einen Baukostenzuschuss erfolgt, greift zwar den vom Freistaat gewählten Ansatz einer Förderung auch mit einem Zuschuss auf, ist aber auch aus der Sicht der Landeshauptstadt München eine Alternative für eine spezifische Situation in München und damit nicht Gegenstand einer Initiative zur Anpassung der

landesweit geltenden Förderbestimmungen in der EOF. Gerade in den vergangenen Jahren haben nämlich die vertraglichen Bindungen für die EOF im Zusammenhang mit Nachverdichtungen und den dafür häufig notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (sogenannter 40 %-Beschluss) deutlich zugenommen. Dabei handelt es sich häufig um kleinere Vorhaben bis ca. 30 Wohneinheiten (WE), die zudem von Bauherren umgesetzt werden, die in der Regel keine Erfahrung im geförderten Wohnungsbau haben. Für diese Fälle ist eine Programmvereinfachung in Form einer Förderung nur mit einem städtischen Baukostenzuschuss, wie sie in dieser Vorlage vorgeschlagen wird, ein sinnvoller Weg, hin zu einer schnelleren, weniger aufwändigen und zudem kostensparenden Realisierung der Baumaßnahme.

Mit der in „Wohnen in München VI“ beschlossenen Zusammenführung der Teilprogramme im Kommunalen Wohnungsbauprogramm (KomPro) im Programm „Münchner Wohnungsbau“, das zudem mit der staatlichen EOF kompatibel gestaltet werden soll, wurde auch bei den kommunalen Förderprogrammen eine Programmvereinfachung auf den Weg gebracht. Die künftige Ausgestaltung des Münchner Wohnungsbaus konnte 2017 noch nicht bis zur Beschlussreife vorangebracht werden. Um den ausgewählten bzw. auszuwählenden Bauträgerinnen bzw. Bauträgern von Vorhaben im Münchner Wohnungsbau finanzielle Planungssicherheit zu geben, wird vorgeschlagen, übergangsweise für das Jahr 2018 die bisherige Förderung im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - KomPro mit Modifikationen (siehe Anlage 2) für die Förderung im Münchner Wohnungsbau zu Grunde zu legen.

Als letzte Maßnahme wird dem Stadtrat der Vorschlag unterbreitet, bei den Vorhaben im München Modell-Miete und im München Modell-Genossenschaften die Möglichkeit einer Förderung von sogenannten „unabweisbaren Mehrkosten“ wieder zuzulassen. In „Wohnen in München VI“ wurden bei der Neukonzeption dieser Zusatzförderung (Zuschuss oder Darlehen), die die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben auch in ungünstigen Lagen oder bei nutzungs- oder projektbedingten hohen Kosten sichern soll, die Mietvarianten des München Modells ausgenommen und die Förderung auf die EOF und den Münchner Wohnungsbau beschränkt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte dies aufgrund der Erfahrungen mit den Mietvorhaben im München Modell aus den Jahren 2015 und der ersten Hälfte des Jahres 2016 vorgeschlagen. Dabei war die zunehmende Tendenz und die Auswirkungen der von der Stadt gewünschten Entwicklung zu deutlich höheren Dichten (Freiham und insbesondere Bayernkaserne) auch auf die Kostensituation von Mietvorhaben im München Modell, die zudem verstärkt in gemischten Vorhaben mit EOF/Münchner Wohnungsbau errichtet werden, so noch nicht absehbar.

Der Finanzbedarf der vorgeschlagenen Änderungen bzw. Maßnahmen in den Förderprogrammen ist, nach sorgfältiger Bewertung der ausgelösten Kosten, der Gegenrechnung von Minderausgaben und der Erfahrungen aus dem ersten Programmjahr durch die in „Wohnen in München VI“ eingestellten Mittel abgedeckt. Es bedarf aufgrund der Änderungen (z.B. Zuschuss statt Darlehen) aber einer Anpassung von Finanzpositionen.

A) Erweiterung des bestehenden staatlichen Förderprogramms EOF um eine Variante eines städtischen Baukostenzuschusses

Neben den planerischen Entwicklungen auf den großen städtischen Siedlungsflächen und auf privaten Flächen, die nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung-SoBoN entwickelt werden, gewinnt in den letzten Jahren die Baurechtschaffung in bereits überplanten Gebieten durch Nachverdichtungen zunehmend an Bedeutung. Dabei entstehen aufgrund der Größe der Gebiete und der Höhe der Förderquote (i.d.R. 30 % EOF auf städtischen und 20 % EOF auf privaten Flächen) sowohl in den neuen städtischen als auch in den privaten Planungsgebieten in der Regel mittlere bis größere Vorhaben in der EOF. Diese Vorhaben werden zudem weit überwiegend von Bauträgerinnen bzw. Bauträgern, Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften errichtet, die über Erfahrungen im geförderten Wohnungsbau verfügen. Dagegen ergeben sich im Rahmen von Nachverdichtungen, trotz einer höheren Förderquote von 40 % (sogenannter 40 %-Beschluss bei Befreiungen), die ganz oder bei größeren Vorhaben anteilig (zwei Drittel) für die EOF zu verwenden ist, überwiegend kleinere EOF-Vorhaben, die zudem von Bauherren errichtet werden, für die der geförderte Wohnungsbau nicht nur von den technischen Anforderungen sondern auch von der Förderung her Neuland ist.

Bezogen auf die letzten 5 Förderjahre (2013 – 2017) lagen 33 von den insgesamt 69 EOF-Vorhaben (= ca. 48 %) in einer Größenordnung von bis zu 2.500 qm Geschossfläche (GF), also unter ca. 30 WE. Bezogen auf die Gesamtzahl der in der EOF geförderten WE betrug ihr Anteil aber nur 639 von 2.888 WE (= ca. 22 %).

Bei den großen Vorhaben liegt allein schon aufgrund der beträchtlichen Höhe der Fördermittel (siehe Anlage 1) und der in der Regel gut auskömmlichen Wirtschaftlichkeit und angemessenen Rendite für die eingesetzten Eigenmittel der Vorteil aus der üblichen EOF-Finanzierung (staatlicher Zuschuss, zwei staatliche und ein städtisches Darlehen) auf der Hand. Dazu kommt, dass in diesen Fällen überwiegend Bauherren tätig sind, die über langjährige Erfahrungen im geförderten Wohnungsbau verfügen und daher mit den Anforderungen aus der Wohnungsbau-förderung vertraut sind.

Bei kleineren Einzelvorhaben mit einem EOF-Anteil oder bei Vorhaben, bei denen die EOF-Förderquote nur ein untergeordneter Teil eines größeren Projekts, z.T. auch mit Nichtwohnnutzungen, ist und bei denen die Bauherren häufig kaum Erfahrungen im geförderten Wohnungsbau haben, führt die übliche EOF-Finanzierung dagegen immer wieder zu Problemen bis hin zu der Gefahr, dass sich der Wohnungsbau verzögert. Dies liegt wesentlich daran, dass die staatlichen Förderbestimmungen sehr stark darauf ausgerichtet sind, die staatlichen Fördermittel vor allen anderen Finanzierungen durch einen entsprechenden Vorrang im Grundbuch abzusichern. Dies führt gerade in den Fällen, in denen die Wohnraumfördermittel im Vergleich zum sonstigen Finanzierungsvolumen deutlich untergeordnet ist, immer wieder zu Problemen. In der EOF wäre zwar auch eine Finanzierung ganz ohne staatliche und städtische Fördermittel zulässig. Dies hätte aber nach den Richtlinien für die EOF zur Folge, dass nur die Eingangsmiete vereinbart werden darf, die der Haushalt ohne den in der EOF

üblichen staatlichen Mietzuschuss bezahlen würde, also die sogenannte „tragbare Miete“ (= Eingangsmiete abzüglich Mietzuschuss). Dies wären derzeit für einen Mieterhaushalt in der Einkommensstufe I z.B. 5,85 €/qm Wfl./Monat statt 9,60 €/qm Wfl./Monat, was die erforderliche dauerhaft gesicherte Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens in Frage stellt. Es geht also nicht ohne eine Förderung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt deshalb vor, in diesen Fällen die staatliche EOF um eine zusätzliche Fördermöglichkeit in Form eines investiven städtischen Baukostenzuschusses wie folgt anzubieten:

- Gefördert werden nur Vorhaben, bei denen der EOF-Anteil der Förderquote max. 2.500 qm GF (ca. 30 WE) beträgt
- Verbot, eine Förderquote aufzuteilen, nur um in dieses Fördermodell zu gelangen
- Förderung des EOF-Anteils mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von 400 €/qm Wohnfläche bei einer Bindungsdauer von 25 Jahren
- Proportionale Erhöhung des Zuschusses bei einer Erhöhung der Bindungsdauer (16 €/qm Wfl. je weiteres Bindungsjahr)
- Eine Förderung von EOF-Wohnungen bei ausnahmsweisen Bindungen im Bestand (z.B. bei Nachverdichtungen, bei denen die EOF nicht vollständig im Neubau möglich ist), erfolgt nicht.
- Der Förderempfänger wird im Bewilligungsbescheid verpflichtet, der Landeshauptstadt München für die im Rahmen der EOF mit einem Baukostenzuschuss geförderten Wohnungen ein Benennungsrecht analog dem Bayerischen Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG) einzuräumen
- Zur Sicherung des Wohnungsbenennungsrechts wird der Förderempfänger im Bewilligungsbescheid weiter verpflichtet, auf dem Baugrundstück zu Gunsten der Landeshauptstadt München eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB mit folgendem Inhalt einzutragen: „Benennungsrecht der Landeshauptstadt München an dem Grundstück Fl.Nr. xx – Gemarkung xx – in der Weise, dass die dort im Rahmen der EOF entstehenden und mit einem Baukostenzuschuss der Landeshauptstadt München geförderten Mietwohnungen nur von Personen bewohnt werden dürfen, die vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, benannt wurden.“
- Der Baukostenzuschuss wird in der Regel bei Erreichen der Bezugsfertigkeit ausgezahlt (auf Antrag), eine Auszahlung in 2 Raten (bei Baubeginn und mit Bezugsfertigkeit) ist möglich.
- Keine zusätzliche Förderung von unabweisbaren Mehrkosten
- Der Bauherr muss ein Eigenkapital von i.d.R. 25 % der Gesamtkosten nachweisen; bei Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ist eine Absenkung des Eigenkapitals bis zur Höhe des Grundstückswertes (300 €/qm GF) möglich
- Die Eingangsmiete in der EOF („vereinbarte Miete“) - derzeit 9,60 €/qm Wfl./Monat - ist im Mietvertrag für die Dauer der Bindung je nach Einkommen des Mieterhaushaltes auf die jeweilige, für die Einkommensstufe zumutbare Miete im Sinne der Nr. 15 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) abzusenken. Derzeit (2018) sind dies:
 Stufe I : 5,85 €/qm Wfl./Monat
 Stufe II: 6,85 €/qm Wfl./Monat

Stufe III: 7,85 €/qm Wfl./Monat

> Stufe III: 9,60 €/qm Wfl./Monat

(Die Einkommensstufen beziehen sich auf die Nr. 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 – WFB 2012)

- In die Mietverträge sind die Bestimmungen für Mietanpassungen aufzunehmen, wie sie in Beschlussziffer 23 des Stadtratsbeschlusses vom 15.11.2016 zu „Wohnen in München VI“ für EOF-Wohnungen beschlossen wurden
- Um die Mieterhaushalte in der Variante EOF mit städtischem Baukostenzuschuss im Falle von Mietanpassungen mit den Mieterhaushalten der staatlichen EOF gleich zu stellen, ist in den Mietverträgen eine Bestimmung aufzunehmen, dass für die Mietanpassungen die vereinbarte Eingangsmiete (derzeit 9,60 €/qm Wfl./Monat bzw. deren Weiterentwicklungen nach durchgeführten Mietanpassungen) maßgeblich ist und nicht die abgesenkte Miete (z.B. Einkommensstufe I: 5,85 €/qm Wfl./Monat)
- In die Mietverträge ist weiterhin eine Verpflichtung für die Mieterhaushalte aufzunehmen, die Einhaltung der Einkommensstufe im Abstand von 36 Monaten durch eine Bescheinigung des Sozialreferates nachzuweisen. Ergibt sich aus der Bescheinigung, dass der Mieterhaushalt nach seinem Einkommen in einer höheren Einkommensstufe als bisher liegt, ist die maßgebliche Miete für diese Einkommensgruppe zu bezahlen. Bringt der Mieterhaushalt die Bescheinigung nicht bei oder liegt sein Einkommen über der Einkommensstufe III, entfällt die Absenkung der Miete.

Die Förderung mit einem Baukostenzuschuss sichert, wie bereits erwähnt, die dauerhafte Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, was nicht nur Fördervoraussetzung ist, sondern auch im Interesse der Zielsetzung der Landeshauptstadt München liegt, die Wohnungen für die berechtigten Mieterhaushalte während der Bindungsdauer zu sichern. Für die Investorin/den Investor ergibt sich aus dieser Fördermöglichkeit neben der Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens eine erhebliche Vereinfachung im Sinne einer schnelleren und einfacheren Finanzierung, verbunden mit dem Wegfall von Grundbucheintragungen zur Sicherung von Fördermitteln des Staates und der Landeshauptstadt München (einschließlich der Klärungen von Rangstellen mit der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und der Kosten der Eintragungen). Dies trägt zu einer erhöhten Akzeptanz der EOF-Bindung auch bei Vorhaben mit nur wenigen Wohnungen bei, was auch im Interesse der Landeshauptstadt München liegt, da gerade für diese Zielgruppe der Bedarf an Wohnungen am höchsten ist.

Nachdem sich die Fördermöglichkeit auf kleinere Vorhaben beschränken soll und große Vorhaben in der EOF ohnehin überwiegen, ist nicht damit zu rechnen, dass staatliche Fördermittel in der EOF nicht mehr vollständig gebunden werden können. Im Gegenteil ergibt sich dadurch ein gewisser Spielraum für die Ausgestaltung des neuen „Münchner Wohnungsbaus“, der nach der Beschlusslage zu „Wohnen in München VI“ kompatibel mit der staatlichen EOF gestaltet werden soll. Einem Aufteilen der Förderquote in kleinere Vorhaben wird durch eine entsprechende Regelung in den Bindungs- oder Kaufverträgen gegen gesteuert. Ob die flexible Erhöhungsmöglichkeit der Förderung bei einer Bindung über die Mindestbindungsdauer hinaus (mit proportionaler Erhöhung des Investitionskostenzuschusses) den Effekt von freiwilligen

Bindungsverlängerungen erreicht, wird sich zeigen.

Ein wichtiges Anliegen ist es auch, die Förderkonditionen bzw. die Verpflichtungen für den Bauherrn bei der städtischen EOF so festzulegen, dass es für die Mieterhaushalte bei der Mietbelastung oder bei Mietanpassungen keinen Unterschied zur staatlichen EOF gibt. Dies wurde berücksichtigt.

Für die Landeshauptstadt München ergibt sich nominell eine deutlich geringere Förderhöhe als bei einer Kofinanzierung in der staatlichen EOF, allerdings kann sie, anders als bei einem Darlehen, nicht mit einem Rückfluss der ausgereichten Mittel rechnen. Aus finanzieller Sicht positiv wirkt sich auch aus, dass eine Förderung von unabweisbaren Mehrkosten (über Darlehen bzw. Zuschuss in Höhe bis zu 950 €/qm Wfl.) bei dieser Fördervarianten nicht vorgesehen ist. Zudem ergeben sich Verwaltungsvereinfachungen (z.B. keine langjährige Darlehensverwaltung, geringere Zahl von Ratenauszahlungen). Die Sicherung des Förderzwecks ist durch die Sicherung des Benennungsrechts im Grundbuch in gleicher Weise wie bei der üblichen EOF gewährleistet.

Auch bei dem vorgeschlagenen Baukostenzuschuss handelt es sich, der bisherigen Systematik sowohl in den städtischen Förderprogrammen für den Mietwohnungsneubau als auch in der Kofinanzierung der staatlichen EOF folgend, um investive Mittel. In „Wohnen in München VI“ sind folgende Haushaltsmittel für die EOF (ohne staatliche Mittel) veranschlagt:

Tabelle 1

Zielzahl WE	Ø GF/WE	Ø Wfl./WE	€/qm Wfl.	Ø FöMi/WE	Zielzahl WiM VI p.a.	Benötigte Mittel p.a. in Mio. €	Gebundene Mittel WiM VI (2017-21) gerundet in Mio. €
2.500	88	70	950	66.880	500	33,44	167

Sollte in den Jahren 2018 – 2021 (4 Jahre) die Zahl der kleinen EOF-Vorhaben wieder im Schnitt der vorangehenden 5 Jahre liegen, wären dies max. 440 WE, wahrscheinlich sind aber eher max. 400 WE. Die Auswirkungen auf die Mittelveranschlagung aus „Wohnen in München VI“ wären wie folgt, wobei von einer durchschnittlichen Bindungsdauer von 25 Jahre, also ohne freiwillige Verlängerung, ausgegangen wird.

Tabelle 2

	Zielzahl WE	Ø GF/WE	Ø Wfl./WE	€/qm Wfl.	Ø FöMi/WE	Zielzahl WiM VI p.a.	Benötigte Mittel p.a. in Mio. €	Gebundene Mittel WiM VI (2017-21) gerundet in Mio. €
EOF	2.100	88	70	950	66.880	400	26,75	134
EOF-Baukostenzuschuss	400	88	70	400	28.000	100	2,80	14
Gesamt	2.500	88	70	840	59.100	500	29,16	148

Der Finanzbedarf für eine Ergänzung des Förderprogramms der EOF auf eine Variante Baukostenzuschuss ist also durch die in „Wohnen in München VI“ eingestellten Mittel abgedeckt. Es bedarf aber einer Anpassung von Finanzpositionen, nachdem es sich um einen Zuschuss und kein Darlehen handelt.

Im Rahmen eines jährlichen Erfahrungsberichtes zum Vollzug von „Wohnen in München VI“ wird über die Erfahrungen mit diesem neuen Zuschussmodell berichtet werden.

B) Münchner Wohnungsbau – Temporäre Förderung im KomPro für 2018

Im Beschluss zu „Wohnen in München VI“, Beschlussziffer 18 hat der Stadtrat beschlossen, im Sinne einer Programmvereinfachung statt der verschiedenen Teilprogramme des Kommunalen Wohnungsbauprogramms („KomPro“), einheitlich den „Münchner Wohnungsbau“ einzuführen. Bei der Ausgestaltung des Münchner Wohnungsbaus soll darauf geachtet werden, dass eine Förderung auch mit Mitteln der staatlichen EOF erfolgen kann. Dazu wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im Rahmen der Umstellung der Förderkonditionen, die Abstimmung der staatlichen und kommunalen Fördermittel mit der Obersten Baubehörde vorzunehmen („Wohnen in München VI“, Beschlussziffer 22). Bei einer Besprechung zwischen der Obersten Baubehörde (nunmehr Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung-HA III am 22.03.2017 wurden die Überlegungen zu einem, mit der staatlichen EOF kompatiblen Münchner Wohnungsbau vorgestellt. Die Oberste Baubehörde hat dabei die beabsichtigte einheitliche Förderung ausdrücklich begrüßt.

Aufgrund mehrerer, nicht vorhersehbarer, aber unaufschiebbarer Arbeiten (u.a. zur Anpassung der Richtlinien des München Modell-Eigentum an den Leitlinienkompromiss zu den Einheimischenmodellen sowie im Zusammenhang mit der in 2017 vom Stadtrat beschlossenen Neuorganisation der Zuständigkeiten für den Kommunalen Wohnungsbau – KomPro (nunmehr Münchner Wohnungsbau)), war es dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung aber nicht möglich, dem Stadtrat die Förderrichtlinien für den Münchner Wohnungsbau noch im vergangenen Jahr vorzulegen. Die konzeptionellen Überlegungen befinden sich derzeit in der Abstimmung, wobei auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingebunden sind. Um den Bauherrn im Münchner Wohnungsbau – dies sind bei vielen Vorhaben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften – für ihre laufenden Projekte (zum Teil noch im KomPro) die notwendige Sicherheit hinsichtlich der Förderung zu geben, ist es sinnvoll und notwendig, im Jahr 2018 im Münchner Wohnungsbau nach den Förderbedingungen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms-Programm B zu fördern. Dies soll aber mit der Maßgabe erfolgen, dass die folgenden, in „Wohnen in München VI“ beschlossenen Anpassungen Teil der Förderkonditionen für den Münchner Wohnungsbau im Jahr 2018 sind:

- Grundstückswertansatz 300 €/qm Geschossfläche,
- die Abschaffung der Förderung für ein auf 70 Jahre verlängertes Belegungsrecht (500 €/qm Geschossfläche) für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften (aufgrund der Sonderregelungen zur Grundstücksübertragung) und
- die geänderten Regelungen zur Miete und den Mietanpassung (Eingangsmiete

im Münchner Wohnungsbau bei Fehlbetragsfinanzierung 6 – 7 €/m² Wfl.,
Höchstmiete im Münchner Wohnungsbau nach Mietanpassung mindestens
25 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete)

- die Möglichkeit einer Förderung unabweisbarer Mehrkosten.

Die Förderkonditionen sind aus der Anlage 2 ersichtlich.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurden hinsichtlich der Förderung des Münchner Wohnungsbaus nach den Regelungen des KomPro für das Jahr 2018 angehört. Sie haben in ihren Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass es gerade im Münchner Wohnungsbau immer wieder Bauvorhaben gibt, die wegen der Grundkomplexität (Kleinteiligkeit, anspruchsvolle Grundstücke, Nutzungsmix) bei gleichzeitig geringen Mieteinnahmen und dem Wegfall der Förderung für die verlängerte Bindung ohne eine Mehrkostenförderung im Rahmen eines Zuschusses nicht wirtschaftlich sind. Die im Münchner Wohnungsbau vorgesehene Mehrkostenförderung ist deshalb auch bei der temporären Förderung nach den Förderbedingungen des KomPro im Jahr 2018 unverzichtbar (und auch vorgesehen).

Für den Münchner Wohnungsbau sind in „Wohnen in München VI“ Mittel in Höhe von 120 Mio. € eingestellt (davon 26 Mio. € für Kleinwohnungen). Zusätzlich wurde der Münchner Wohnungsbau auch bei den Mittelansätzen für die Förderung unabweisbarer Mehrkosten (gesamter Ansatz 100 Mio. €) mit berücksichtigt. Die für das Jahr 2018 vorgeschlagene Förderung erfolgt aus diesen Mittelansätzen.

C) Wiedereinführung der Förderung unabweisbarer Mehrkosten für Vorhaben im München Modell-Miete bzw. - Genossenschaften

In „Wohnen in München VI“ wurde die vom Stadtrat am 30.09.2015 („Wohnen in München V – Erfahrungsbericht für die Jahre 2013/2014, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03584) eingeführte Förderung von unabweisbaren Mehrkosten, die ursprünglich auch die Mietprogramme im München Modell mit einschloss, neu geregelt. Damit sind derzeit nur noch Vorhaben in der EOF und im Münchner Wohnungsbau förderfähig. Dem Beschluss lag die Annahme zu Grunde, dass, ausgehend von dem in „Wohnen in München VI“ erhöhten Rahmen für die Eingangsmiete (statt bisher 7,50 – 10,20 €/qm Wfl./Monat künftig 9,50 – 11, 50 €/qm Wfl./Monat, bei sehr kleinen Wohnungen 12,50 €/qm Wfl./Monat) und den Erfahrungen aus dem bis dahin allerdings relativ kurzen Zeitraum seit der Einführung der Mehrkostenförderung, Vorhaben in den Mietvarianten des München Modells bei unveränderter Förderung (max. 1.250 €/qm Wfl. bei 40-jähriger Bindung als Darlehen mit 0,5 % Zins und mind. 1 % Tilgung) auch ohne Mehrkostenförderung wirtschaftlich sind.

Zwischenzeitlich haben sich aber wesentliche Parameter verändert, die es aus der Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung notwendig machen, die Mehrkostenförderung auch wieder für die Mietvarianten des München Modells zu öffnen.

So brachte der Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung der Sozialgerechten Boden-

nutzung vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09249) zwar eine weitere Erhöhung des Mietrahmens (10,50 - 11, 50 €/qm Wfl./Monat), gleichzeitig aber auch eine kürzere Bindungsdauer auf privaten SoBoN-Grundstücken auf 30 Jahre. Die kürzere Bindungsdauer führt zu einer geringeren Förderung (max. 900 €/qm GF statt max. 1.250 €/qm GF). Zusammen mit der, ebenfalls in „Wohnen in München VI“ beschlossene Erhöhung des Grundstückswertansatzes von 375 auf 600 €/qm GF und der allgemeinen Erhöhung der Baukosten, die nicht durch eine Anpassung der Förderung aufgefangen werden, kann dies, wenn zusätzliche lage-, planungs-, nutzungs- oder projektbedingte Mehrkosten (dafür ist die Förderung gedacht) hinzu kommen, Probleme bei der Wirtschaftlichkeit auslösen.

Im Rahmen der Vorbereitungen für die in nächster Zeit anstehende Bebauung im Gebiet der früheren Bayernkaserne zeichnet sich zudem ab, dass gerade die von der Landeshauptstadt München auch gewollten deutlich höheren baulichen Dichten in den Neubaugebieten im geförderten Mietwohnungsbau (einschließlich dem München Modell) fallweise nicht ohne Mehrkostenförderung zu bewältigen sind.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte zur Mehrkostenförderung und zu ihrem praktischen Vollzug kurz dargestellt.

Die Förderung beträgt max. 950 €/qm Wohnfläche und wird in der Regel als Zuschuss gewährt. Soweit es die Wirtschaftlichkeit erlaubt, also trotz der Aufwendungen für Zins und Tilgung noch eine angemessene Rendite der eingesetzten Eigenmittel gegeben ist, wird die Förderung auch weiterhin als Darlehen ausgereicht (Konditionen: Zins: 0 % - 0,5 %, 1% Tilgung, 40 Jahre Laufzeit).

Die Förderung ist dazu gedacht, die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben auch

- bei lage- und planungsbedingten Mehrkosten (z.B. Dachgärten als Teil einer teilträumlichen Nachverdichtungsstrategie, Lärmschutzmaßnahmen, kleine Grundstücke im verdichteten innerstädtischen Bereich) oder
- nutzungs- und projektbedingten Mehrkosten (z.B. Erstellung von Gemeinschaftsräumen oder Räumen für die sozial- und ökologisch orientierte Hausverwaltung, Realisierung vieler kleiner Wohnungen für bestimmte Zielgruppen) sicher zu stellen.

Sie bezieht sich nur auf investive Maßnahmen und soll die Basisförderung in den Programmen des geförderten Mietwohnungsbaus in der benötigten Höhe ergänzen. Es gibt also keine Pauschalförderung, sondern die Mehrkosten müssen im Sinne des Förderzwecks definiert und von der Höhe der Kosten zugeordnet werden. Die Förderung wird anteilig mit den üblichen (in der Regel) vier Bauraten ausbezahlt. Nach Abschluss der Maßnahme wird die tatsächliche Höhe der Mehrkosten im Rahmen der Schlussbestätigung ermittelt. Ggf. zuviel ausgereichte Mittel sind zurück zu erstatten.

Die Mehrkostenförderung ist zudem subsidiär. D.h., sie wird erst vergeben, wenn nicht nur die Basisförderung im Programm voll ausgeschöpft ist, sondern auch alle staatlichen (z.B. Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW) und städtischen Mittel (z.B. Lärmschutzprogramm „Wohnen am Ring“ oder Förderprogramm Energieeinsparung-FES), die für denselben Förderzweck zur Verfügung stehen, in

Anspruch genommen werden.

Nicht förderfähig sind zudem Lasten, die im Rahmen der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung-SoBoN vom Planungsbegünstigten zu tragen sind (z.B. für Erschließungs- oder Abbruchkosten).

Die nach den vorstehenden Grundsätzen ermittelten Mehrkosten werden dann in die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Vorhaben eingestellt. Nachdem es sich um eine beträchtliche zusätzliche Förderung handelt, die in der Regel als Zuschuss gewährt wird, müssen hierfür einheitliche Grundsätze gelten, um zu vermeiden, dass sich beispielsweise durch eine Erhöhung der Tilgung von Bankdarlehen die Wirtschaftlichkeit „auf dem Papier“ verschlechtert, während dies tatsächlich nicht der Fall ist, nachdem die Bankdarlehen schneller getilgt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung setzt deshalb bei der Bewilligung von Mehrkosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung i.d.R. eine Eigenleistung (Eigenkapital) von 25 % der Gesamtkosten, eine maximale Tilgung von 2 v.H. für die Darlehen und eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals in einem Rahmen von 2 bis max. 3 % an. Ggf. führt dies dazu, dass die Mehrkostenförderung als Darlehen oder in einer geringeren, als der festgestellte Höhe gewährt wird.

In „Wohnen in München VI“ sind folgende Haushaltsmittel für das München Modell und für die Mehrkostenförderung veranschlagt:

a) München Modell

Tabelle 3

Zielzahl WE	Ø GF/WE	Ø Wfl./WE	€/qm Wfl.	Ø FöMi/WE	Zielzahl WiM VI p.a.	Benötigte Mittel p.a. in Mio. €	Gebundene Mittel WiM VI (2017-21) gerundet in Mio. €
3.000	110	88	1.250	110.000	600	66	330

b) Mehrkostenförderung

Tabelle 4

Zielzahl WE	Ø GF/WE	Ø Wfl./WE	€/qm Wfl.	Ø FöMi/WE	Zielzahl WiM VI p.a.	Benötigte Mittel p.a. in Mio. €	Gebundene Mittel WiM VI (2017-21) gerundet in Mio. €
nicht betroffen	88	70	950	66.880	300	20,064	100

Unter den Annahmen, dass

- 1.000 von den 3.000 WE im München Modell mit einer 30-jährigen Bindung und mit einer Förderung von 900 €/qm Wfl. gefördert werden (statt mit der in der Finanzplanung von „Wohnen in München VI“ veranschlagten 1.250 €/qm Wfl.) und
- 20 % der 3.000 WE (= 600 WE) einer Mehrkostenförderung mit 950 €/qm Wfl. (oder alternativ ein höherer Anteil eine Förderung unter der Obergrenze) bedürfen, ergibt sich Folgendes:

a) München Modell (neu)

Tabelle 5

	Zielzahl WE	Ø GF/WE	Ø Wfl./WE	€/qm Wfl.	Ø FöMi/WE gerundet	Zielzahl WiM VI p.a.	Benötigte Mittel p.a. in Mio. €	Gebundene Mittel WiM VI (2017-21) gerundet in Mio. €
MM 40 Jahre	2.000	110	88	1.250	110.000	400	44	220
MM 30 Jahre	1.000	110	88	900	79.000	200	15,8	79
Gesamt	3.000	110	88	1.133	99.666	500	29,16	299

b) Mehrkostenförderung (neu)

Tabelle 6

	Zielzahl WE	Ø GF/WE	Ø Wfl./WE	€/qm Wfl.	Ø FöMi/WE	Zielzahl WiM VI p.a. bzw. neu	Benötigte Mittel p.a. in Mio. €	Gebundene Mittel WiM VI (2017-21) gerundet in Mio. €
Ansatz WiM VI	./.	88	70	950	66.880	300	20,064	100
MM 600 WE	./.	110	88	950	83.600	120	10,03	50
Gesamt	./.	./.	./.	./.			30,09	150

Fazit:

Es ergeben sich **Minderausgaben von insgesamt ca. 50 Mio. €, davon ca. 19 Mio. € bei der EOF** (die in „Wohnen in München VI“ veranschlagten Mittel von 167 Mio. € (siehe Tabelle 1, Seite 7) sinken auf 148 Mio. € (siehe Tabelle 2, Seite 7) und **ca. 31 Mio. € beim München Modell** (die in „Wohnen in München VI“ veranschlagten Mittel von 330 Mio. € (siehe Tabelle 3, Seite 11) sinken auf 299 Mio. € (siehe Tabelle 5). Dem stehen **Mehraufwendungen von ebenfalls ca. 50 Mio. € gegenüber**. Diese ergeben sich dadurch, dass die in „Wohnen in München VI“ für die Mehrkostenförderung veranschlagten 100 Mio. € durch die Wiedereinführung der Mehrkostenförderung beim München Modell-Miete und beim München Modell-Genossenschaften

auf 150 Mio. € steigen (siehe Tabelle 5).

Der Finanzbedarf für die vorgeschlagenen Änderungen der Förderprogramme ist durch die in „Wohnen in München VI“ eingestellten Mittel abgedeckt. Es bedarf aber auch für das München Modell einer Anpassung von Finanzpositionen.

Im Rahmen eines jährlichen Erfahrungsberichtes zum Vollzug von „Wohnen in München VI“ wird auch über die Erfahrungen mit der Mehrkostenförderung im München Modell-Miete und im München Modell-Genossenschaften berichtet werden.

Die Stadtkämmerei hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben der Beschlussvorlage zugestimmt. Die GEWOFAG hat dabei in einer ersten Einschätzung ohne vertiefte Prüfung auf wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Aspekte im alternativen Modell Baukostenzuschuss hingewiesen, die die „normale“ staatliche EOF-Förderung mit städtischer Kofinanzierung für sie – erwartungsgemäß – attraktiver erscheinen lassen. Sollte die Förderpraxis für das alternative Modell zeigen, dass hier in Bezug auf einzelne Regelungen oder auf die Akzeptanz Anpassungsbedarf besteht, würden dem Stadtrat nach üblicher Praxis (siehe Seite 2 des Vortrages) Nachjustierungen vorgeschlagen werden.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA III, Herrn Stadtrat Podiuk, dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA I, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Pretzl, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung-EOF neben
 - a) der regelmäßigen anteiligen Förderung des objektbezogenen Darlehens (Kofinanzierung) und
 - b) bei Bedarf auch der Förderung des Zuschusses (ganz oder anteilig – siehe „Wohnen in München VI“)
 - c) auch eine Förderung nur mit einem investiven städtischen Baukostenzuschuss auszureichen.Gefördert werden nur Vorhaben, bei denen der EOF-Anteil der Förderquote max.

2.500 qm GF (ca. 30 WE) beträgt. Eine zusätzliche Förderung von unabweisbaren Mehrkosten gemäß Beschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016, Beschlussziffer 28) erfolgt in diesem Fall nicht.

2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, die Förderung im kommunalen Programm „Münchner Wohnungsbau“ für das Jahr 2018 übergangsweise nach den (angepassten) Fördergrundsätzen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms gemäß Anlage 2 auszureichen.
3. Der Beschluss zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 wird in Beschlussziffer 28 wie folgt geändert: Im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung-EOF, des Münchner Wohnungsbaus sowie im München Modell-Miete und im München Modell-Genossenschaften werden weitere spezielle Förderbausteine für die unabweisbaren Mehrkosten im geförderten Wohnungsbau eingeführt. Dazu gehört unter anderem die Realisierung von Dachgärten, Gemeinschaftsräumen und Lärmschutzmaßnahmen. Wie schon bisher werden in Summe maximal 950 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche der unabweisbaren Mehrkosten gefördert. Die Förderung wird in der Regel als Zuschuss ausgereicht, wenn zuvor alle anderen Finanzierungsmöglichkeiten inklusive der Inanspruchnahme von Fördergeldern ausgeschöpft wurden und die Wirtschaftlichkeit des Projektes ansonsten gefährdet wäre. Soweit es die Wirtschaftlichkeit erlaubt, kann die Förderung auch weiterhin als Darlehen (Konditionen: 0 – 0,5 % Zins, 1 % Tilgung Annuität) erfolgen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, im Rahmen eines jährlichen Erfahrungsberichtes zu „Wohnen in München“ über die Erfahrungen mit dem neuen Zuschussmodell in der EOF-Förderung und über die Mehrkostenförderung im München Modell-Miete und im München Modell-Genossenschaften zu berichten.
5. Der Finanzbedarf für die in den vorstehenden Ziffern 1 mit 3 vorgeschlagenen Änderungen der Förderprogramme ist durch die in „Wohnen in München VI“ eingestellten Mittel abgedeckt. Es bedarf aber einer Anpassung von Finanzpositionen. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Bedarf die Fördermittel auf die entsprechenden Finanzpositionen zu verteilen.
6. 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 Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Personal- und Organisationsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An die Frauengleichstellungsstelle
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/01 BVK
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/13
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
23. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3