

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

A) Fortschreibung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

B) Stadtratsanträge

- a) „Genossenschaftliches Bauen in Freiham – Grundstücksvergabe“
Antrag Nr. 14-20 / A 04014 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 24.04.2018
- b) „Konzeptionellen Mietwohnungsbau zügig weiterentwickeln“
Antrag Nr. 14-20 / A 04249 von Frau StRin Heide Rieke,
Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger,
Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan,
Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Simone Burger,
Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, vom 04.07.2018
- c) „Bezahlbaren Wohnraum im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)
auf städtischen Liegenschaften ermöglichen“
Antrag Nr. 14-20 / A 04324 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 25.07.2018

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15508

§ 4 Nr. 9 b GeschO

Anlagen:

- 1. Antrag Nr. 14-20 / A 04014 vom 24.04.2018
- 2. Antrag Nr. 14-20 / A 04249 vom 04.07.2018
- 3. Antrag Nr. 14-20 / A 04324 vom 25.07.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.09.2019 (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).

Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist der Vorschlag zu einer grundlegenden Anpassung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB).

Die nachfolgend dargestellte Neujustierung basiert im Wesentlichen auf den Erfahrungen aus der erfolglos durchgeführten Ausschreibung sechs städtischer Grundstücke in Freiham Nord für den genossenschaftlichen Wohnungsbau im Frühjahr 2018. In diesem Zusammenhang wurden vom unabhängigen städtischen Bewertungsamt trotz der KMB-Mietbindungen und steigender Baukosten derart hohe Verkehrswerte ermittelt, sodass keinerlei Wirtschaftlichkeit der Wohnbauvorhaben mehr erreicht werden konnte. Nachdem auch zukünftig keine Entspannung der bewertungsrelevanten Marktbedingungen zu erwarten ist, werden die Grundstückspreise im KMB auch weiterhin steigen und Wohnbauvorhaben ganz oder anteilig im KMB nicht mehr realisierbar.

Aus diesem Grund bedarf es innovativer Lösungsansätze, die einer Begrenzung der Grundstückspreise für Verkäufe oder der Überlassung im Erbbaurecht im KMB dienen, um somit auch weiterhin dringend benötigten Wohnraum durch am Wohnungsmarkt bedeutungsvolle Akteure wie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Baugenossenschaften errichten zu lassen.

Nachfolgend werden daher zunächst die Ausgangslage sowie die erfolglosen Vermarktungsversuche städtischer Grundstücke für KMB-Vorhaben in Freiham Nord erläutert. Einen Schwerpunkt bilden hierbei die Hintergründe in Bezug auf die fehlende Wirtschaftlichkeit von KMB-Vorhaben auf Basis der vom unabhängigen Bewertungsamt ermittelten Verkehrswerte für KMB. Im Anschluss erfolgt die ausführliche Darlegung der zu ergreifenden Maßnahmen zur Fortschreibung des KMB, insbesondere hinsichtlich der Einführung eines festen, lageunabhängigen Grundstückswertansatzes.

Im Hinblick auf die Fortschreibung des KMB liegen zudem mehrere Stadtratsanträge vor. Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 24.04.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04014 (Anlage 1) gestellt. In diesem Antrag werden das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat aufgefordert, dem Stadtrat eine Anpassung der Berechnungsmethode von Grundstückspreisen durch das Bewertungsamt, insbesondere beim Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), vorzulegen. Damit sollen die Genossenschaften in die Lage versetzt werden, weiterhin die für München so wichtigen „bezahlbaren“ Wohnungen zu bauen und betriebswirtschaftlich sinnvoll sowie gemeinwohlorientiert betreiben zu können.

Die SPD-Stadtratsfraktion hat am 04.07.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 04249 (Anlage 2) gestellt, wonach die Stadtverwaltung beauftragt wird, zügig das Programm Konzeptioneller Mietwohnungsbaus fortzuschreiben und dem Stadtrat noch vor Ende des Jahres zur Entscheidung vorzulegen. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen, wie etwa festgesetzter Eingangsmieten, Bindungsdauer, realistischer Baukosten und einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung zu einem festen Grundstückspreis im Bauprogramm KMB zu kommen.

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 25.07.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04324 (Anlage 3) gestellt. Darin wird die Stadtverwaltung gebeten, bis spätestens Ende 2018 ein neues und von der Renditeerwartung des Marktes unabhängiges Modell für die Berechnung des Verkehrswertes von städtischen

Grundstücken zu erarbeiten, auf denen Konzeptioneller Mietwohnungsbau errichtet werden soll und die dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen bleiben.

Den mit Schreiben je vom 21.01.2019 und 12.07.2019 beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung dieser drei Anträge wurde zugestimmt.

Nachdem die drei Anträge inhaltlich unmittelbar miteinander verbunden sind und jeweils eine grundlegende Anpassung des KMB hinsichtlich der Verkehrswerte und Grundstückspreise der für dieses Modell genutzten städtischen Grundstücke zum Ziel haben, sind sie gemeinsam in der Sitzungsvorlage zu behandeln.

A) Fortschreibung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

1. Ausgangslage

Mit dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) vom 15.11.2016 wurde der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) auf städtischen Flächen dauerhaft eingeführt und der besonderen Situation auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Ziel des KMB war es, den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegt, zu unterstützen. Das Modell sollte somit eine Ergänzung zu den staatlichen und städtischen Förderprogrammen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und dem München Modell-Miete und -Genossenschaften darstellen und die identifizierte Lücke zwischen dem geförderten und dem freifinanzierten Wohnungsmarkt schließen. Gemäß den Vorgaben aus Wohnen in München VI sollten im Rahmen des KMB städtische Grundstücke zu einem reduzierten Verkehrswert aufgrund langfristig geltender Bindungen für den Mietwohnungsbau bereitgestellt werden. Dieser Verkehrswert wurde bisher im Einzelfall durch das unabhängige städtische Bewertungsamt ermittelt. Ein fester Grundstückswertansatz, wie er für die EOF (300 € pro qm Geschossfläche - GF) und das München Modell-Miete bzw. -Genossenschaften (600 € pro qm GF bei einer 40-jährigen Bindungsdauer bzw. 300 € pro qm GF bei einer 60-jährigen Bindungsdauer) festgelegt wurde, stand für den KMB bis dato nicht zur Diskussion.

Im Rahmen der jüngsten Vermarktungsversuche städtischer Grundstücke zur Umsetzung von KMB-Vorhaben hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung jedoch feststellen müssen, dass die Mietbindungen gemäß Wohnen in München VI zwar zu einer Dämpfung der vom Bewertungsamt ermittelten Verkehrswerte führen, diese jedoch unter Berücksichtigung bewertungsrelevanter Marktbedingungen (gesunkener Liegenschaftszins, gestiegene Baukosten) zu schwach ausfällt, um auch nur annähernd eine Wirtschaftlichkeit von KMB-Vorhaben zu erreichen. Das jüngste Beispiel hierfür liefert die im Frühjahr 2018 erfolglos durchgeführte Ausschreibung von sechs städtischen Grundstücken für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Freiham Nord. In deren Rahmen wurde vom Bewertungsamt ein Verkehrswert von 1.380 € bis 1.420 € pro qm GF für den Grundstücksanteil im KMB bei langfristig günstigen Mieten in Höhe von 12,50 €

netto kalt pro qm Wohnfläche (Wfl.) ermittelt. Darüber hinaus haben neben den Wohnungsbaugenossenschaften auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG sowie die Verbände der Wohnungswirtschaft gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bestätigt, dass die Wirtschaftlichkeit von KMB-Vorhaben bei solch stark angestiegenen Grundstückspreisen (im Herbst 2016 lagen diese bei, im Vergleich zu heute, deutlich geringeren Baukosten noch bei 1.030 € pro qm GF) nicht mehr gegeben ist.

Die Gründe für den massiven Anstieg der Verkehrswerte liegen laut dem Bewertungsamt darin, dass für die Ermittlung der Verkehrswerte der seit Einführung des KMB im Jahr 2013 deutlich gesunkene Liegenschaftszins (von 2,8 % auf ca. 1,8 %) zu berücksichtigen ist. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund der anhaltend für Investorinnen und Investoren schwierigen Situation im Bereich der Kapitalanlage („Negativ-Zinsen“) ein kleiner Kreis von Marktteilnehmern (z. B. Fonds, family offices) auf den Immobilienmarkt drängt, der Anlagestrategien verfolgt, die sich von denen eines Wohnungsbauunternehmens oder einer Genossenschaft grundlegend unterscheiden. Dies führt auch dazu, dass diese Anleger bereit sind, beim Kauf Preise für Grundstücke und Immobilien zu bezahlen, die die im Rahmen der üblichen Immobilienbewirtschaftung zwingend erforderliche angemessene Eigenkapitalrendite außer Betracht lassen. Nachdem diese Fälle bei einer Verkehrswertermittlung aber berücksichtigt und die Veränderungen beim Liegenschaftszins auch nicht annähernd durch andere Entwicklungen ausgeglichen werden (z. B. gestiegene Baukosten), muss die Landeshauptstadt München ihre Grundstücke für den KMB zu Verkehrswerten vergeben, die für wohnungswirtschaftlich orientierte Unternehmen und Genossenschaften unter den Vorgaben und Bindungen der Ausschreibung (z. B. zu den Eingangsmieten) nicht tragbar sind.

Darüber hinaus werden die für den KMB vorgesehenen Grundstücke nur zu einem Teil auf dem freien Markt angeboten (neben den In-House-Vergaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften) und im Falle von Bauträgern bzw. Investorinnen und Investoren nicht verkauft, sondern ausschließlich im Erbbaurecht vergeben. In der Folge sind diese Grundstücke für Anlagestrategien von Investorinnen und Investoren uninteressant. Dennoch finden die Anlagestrategien von Kapitalanlegern im Rahmen der Verkehrswertermittlung über den Liegenschaftszins ihren Niederschlag im Verkehrswert für den KMB, der wiederum auch für wohnungswirtschaftlich orientierte Unternehmen und Genossenschaften Gültigkeit erlangt.

Aufgrund dieser unbefriedigenden Marktsituation hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Rücksprache mit dem städtischen Bewertungsamt geprüft, ob gegebenenfalls eine andere als die oben dargestellte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes zulässig wäre. Zur Beantwortung dieser Frage ist § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zum Begriff des „Verkehrswertes“ heran zu ziehen. Danach wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Diese Legaldefinition unterscheidet also zwischen den **objektiven** Merkmalen des

Grundstücks und eventuell aufstehender Gebäude einerseits und den **subjektiven** Merkmalen andererseits. Unter die objektiven Merkmale des Grundstücks fallen die wertbestimmenden Merkmale, sowohl tatsächlicher als auch rechtlicher Natur. Diese objektiven Merkmale sind für den Markt wertbildend. Dabei bedeutet „Wert“ regelmäßig den wirtschaftlichen Wert, der sich in Erträgen aus Verkäufen, Erbbauzinsen oder Mieten ergibt. In Abgrenzung dazu stehen die subjektiven Merkmale. Diese betreffen nicht das Grundstück oder die Gebäude, sondern die Interessen, Ziele sowie Absichten der Verkäuferin bzw. des Verkäufers, der Käuferin bzw. des Käufers oder der sonstigen Nutzerin bzw. des Nutzers. Die Beurteilung solcher subjektiven Merkmale kann nach der Regelung des § 194 BauGB nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung sein. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass eine andere als die bisher praktizierte Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB aus rechtlichen Gründen nicht zulässig und damit nicht möglich ist.

In Anbetracht der nunmehr sehr speziellen Marktbedingungen, der fehlenden Anpassungsmöglichkeit der Verkehrswertermittlung und den oben genannten erfolglosen Grundstücksausschreibungen in Freihand Nord schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Kommunalreferat eine Neujustierung des KMB vor, um in der Folge die Erfolgsaussichten zukünftiger Vermarktungen städtischer Grundstücke für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu erhöhen und den KMB in neuer Form zukunftsfähig zu gestalten.

2. Programmanpassung

Auch zukünftig ist keine Entspannung der bewertungsrelevanten Marktbedingungen, insbesondere in Bezug auf den Liegenschaftszins, zu erwarten, sodass die Grundstückspreise im KMB auch weiterhin steigen werden. Daher bedarf es alternativer Maßnahmen, um eine Begrenzung der Grundstückspreise für Verkäufe oder der Überlassung im Erbbaurecht im KMB zu erreichen. Eine geeignete Möglichkeit stellt die Weiterentwicklung des bestehenden Konzeptionellen Mietwohnungsbaus gemäß dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI in Form der Einführung eines einheitlichen lageunabhängigen Grundstückswertansatzes je qm Geschossfläche (Festpreis) dar.

2.1 Grundstückswert – Festpreis

Für die konkrete Ermittlung des Festpreises wird anstelle der bisherigen Verkehrswertermittlung durch das Bewertungsamt vorgeschlagen, den Festpreis für Flächen des überarbeiteten Konzeptionellen Mietwohnungsbaus entsprechend zum üblichen Verfahren im geförderten Wohnungsbau durch eine anerkannte und zulässige Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln.

Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf den Herstellungskosten sowie deren Finanzierung und einer Aufwands- und Ertragsberechnung. Bei den Herstellungskosten wurden die derzeit in München üblichen Baukosten (Kostengruppe 200-800, also ohne Grundstückskosten) zugrunde gelegt. Diese wurden auf der Basis einer Abfrage bei den

beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften und bei der GIMA München eG (GIMA) ermittelt. Die GIMA ist ein genossenschaftlicher Zusammenschluss von derzeit 29 Wohnungsunternehmen in München. Die Baukosten beziehen sich sowohl auf fertiggestellte als auch im Bau befindliche Vorhaben. Darüber hinaus wurde eine entsprechende Indexierung bezogen auf die Jahre 2019, 2020 und 2021 berücksichtigt. Bei der Finanzierung der Gesamtherstellungskosten wurden ein erststelliges Kapitalmarktdarlehen zu marktüblichen Konditionen und Eigenleistungen angesetzt. Als Eigenleistungsquote wurde die aus dem geförderten Wohnungsbau vorgesehene Quote von 25 v. H. der Gesamtherstellungskosten übernommen. Die maximal zulässige monatliche Eingangsmiete wurde auf 13,50 € pro qm Wfl. begrenzt. Für die Stellplatzmiete wurde der marktübliche Wert zugrunde gelegt. Die angesetzte Bewirtschaftungskostenpauschale wurde aus dem geförderten Wohnungsbau übernommen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich aufgrund der vorgenannten Parameter ein Grundstückswert von gerundet **1.050 € pro qm GF** errechnet, wobei es sich nicht um einen vom Bewertungsamt ermittelten Verkehrswert handelt. Dieser Wert soll bei zukünftigen Ausschreibungen und Vergaben städtischer Grundstücke für KMB-Vorhaben sowohl als Verkaufspreis wie auch als Basis für die Berechnung des Erbbauzinses zugrunde gelegt werden.

Sollten sich Veränderungen bei den zugrunde gelegten Bau- oder Finanzierungskosten ergeben, die deutlich von den Ausgangswerten abweichen, würde dies eine Anpassung erforderlich machen.

Bei dem ermittelten Festpreis für den fortgeschriebenen KMB handelt es sich zweifellos um einen erheblich reduzierten Grundstückswert gegenüber dem bindungsfreien Wert für Wohnbauflächen, welcher über ein Bewertungsgutachten zu ermitteln wäre. Beispielhaft sei an dieser Stelle auf die in Ziffer 1 des Vortrags genannten Grundstücksausschreibungen in Freiham Nord aus dem Frühjahr 2018 hingewiesen. Hierbei wurden KMB-Verkehrswerte in einer Spanne von 1.380 € bis 1.420 € pro qm GF und bindungsfreie Verkehrswerte von 3.125 € bis 3.200 € pro qm GF ermittelt. Bei der Vergabe und dem Verkauf der städtischen Grundstücke in Freiham wurde bewusst der gegenüber den bindungsfreien Werten um rd. 55 % reduzierte KMB-Verkehrswert zugrunde gelegt. Das bedeutet, die Landeshauptstadt München verzichtet zugunsten der umfassenderen Versorgung der städtischen Bevölkerung mit preisgedämpften Wohnraum (gemeindliche Aufgabe) auf die Erwirtschaftung maximaler Erträge aus Grundstücksgeschäften. Nach diesem Prinzip wurden ebenso Flächen z. B. im Domagkpark wie auch im Prinz-Eugen-Park zur Umsetzung geförderter und preisgedämpfter Wohnbauvorhaben verkauft.

Aus Transparenzgründen soll dem Stadtrat zukünftig bei geplanten Wohnbauvorhaben auf städtischen Grundstücken frühzeitig der konkrete Grundstückswertverzicht zugunsten der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Stadtbevölkerung dargestellt werden. Vorgesehen ist daher, dem Stadtrat bereits im Rahmen des jeweiligen Ausschreibungsbeschlusses (= Kriterienbeschluss) als Referenzwert für den Wertverzicht im Zuge des Festpreises den fiktiven Bodenwert auf der Grundlage des aktuellen

Bodenrichtwertes mitzuteilen. Darüber hinaus wird auch das Kommunalreferat den Stadtrat im Zuge des jeweiligen Verkaufsbeschlusses – wie bereits bisher – über diesen Wert informieren.

2.2 Zielgruppen

Neben der Einführung eines Festpreises soll sich der fortgeschriebene KMB im Gegensatz zum bisherigen Modell auch durch eine soziale Komponente in Form der Festschreibung sozialer Kriterien auszeichnen, die im Rahmen der Auswahl der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner eines KMB-Vorhabens zur Anwendung kommen sollen. Hiermit soll auf die extreme Entwicklung des Münchner Mietwohnungsmarktes reagiert werden, in dessen Folge Münchner Bürgerinnen und Bürger sich das Wohnen in der Landeshauptstadt München zunehmend weniger leisten können.

Aus diesem Grund sollen zukünftig neben den einkommensschwachen Haushalten und den Haushalten mit mittleren Einkommen, welche bereits über bestehende Modelle des geförderten Wohnungsbaus (Einkommensorientierte Förderung bzw. München Modell-Miete) bedacht werden, auch solche Haushalte mit Mietwohnraum versorgt werden, die genau aus diesen Personengruppen und Einkommensgrenzen herausfallen, sich aber die marktüblichen Mieten auf dem Münchner Wohnungsmarkt nicht oder nur sehr schwer leisten können.

In Anlehnung an die im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VI bereits eingeleitete stärkere Berücksichtigung von Zielgruppen im KMB wird daher vorgeschlagen, KMB-Wohnungen bei künftigen Wohnbauvorhaben vorrangig, das heißt zu **mindestens 60 %**, an folgende Zielgruppen zu vergeben und damit soziale Kriterien für die Belegung vorzugeben:

- Beschäftigte in Mangelberufen insbesondere in der öffentlichen Daseinsvorsorge sowie in der freien Wohlfahrtspflege (z. B. im Erziehungs- und Pflegedienst) und / oder
- Kleinhaushalte mit speziellen Wohnformen (z. B. für Junges Wohnen, Auszubildende und Studierende) und / oder
- spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z. B. integrativ, intergenerativ, inklusiv) und / oder
- Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze, resultierend aus der Obergrenze der staatlichen Wohnraumförderung (Art. 11 BayWoFG bzw. Einkommensstufe III gemäß Nr. 19.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 – WFB 2012) Stufe III + 50 %, erfüllen. Innerhalb der Obergrenze dieser Einkommensstufe III + 50 % liegen derzeit ca. 71,5 % der Münchner Haushalte.

Übersicht: Einkommensgrenze KMB aus Einkommensstufe III + 50 %

Haushaltsgröße	Art. 11 BayWoFG Stufe III + 50 %	entspricht einem Jahres-Brutto-Einkommen von ca.:
1-Person	33.900 €	49.400 €
2-Personen (ohne Kind)	51.700 €	75.800 €
2-Personen (davon 1 Kind)	55.500 €	80.200 €
3-Personen (davon 1 Kind)	68.200 €	99.400 €
4-Personen (davon 2 Kinder)	84.700 €	123.000 €
5-Personen (davon 3 Kinder)	101.200 €	146.500 €
Jede weitere erwachsene Person	12.700 €	18.100 €
Zusätzlich pro Kind	3.700 €	5.200 €

Die vorgenannten Zielgruppen sind gleichermaßen von der angespannten Wohnsituation in München besonders betroffen. Zugleich haben sie eine für die nachhaltige Stadtentwicklung erhebliche Bedeutung bei zum Teil geringen Einkommen, was einen entsprechenden Unterstützungsbedarf begründet. So leisten Beschäftigte im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge (z. B. in der Abfallentsorgung, im öffentlichen Personen- und Nahverkehr, bei der Freiwilligen Feuerwehr) wie auch in der Wohlfahrtspflege (z. B. im Erziehungs- und Pflegedienst) einen wesentlichen Beitrag zur grundlegenden Versorgung der Münchner Bevölkerung mit derartigen Dienstleistungen, ohne die die Münchner Stadtgesellschaft kaum funktionieren würde.

Mit der Anwendung dieser sozialen Kriterien wird sichergestellt, dass zukünftig eine Auswahl der tendenziell am Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen erreicht wird und die Landeshauptstadt München mit dieser vorrangigen Auswahl das öffentliche Interesse erfüllt, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Durch die angestrebte Vergabe von **mindestens 60 %** des entstehenden KMB-Wohnraums in einem Wohnbauvorhaben nach diesen Vorgaben wird zum einen eine überwiegende Berücksichtigung der sozialen Kriterien gewährleistet. Zum anderen kommen beim restlichen Wohnraum sonstige Personen und Haushalte in Betracht. Mithilfe dieses Zusammenspiels bleibt auch die „Münchner Mischung“ erhalten, indem nicht ausschließlich die genannten Zielgruppen, sondern die gesamten Schichten der Bevölkerung in den entstehenden Wohnquartieren vertreten sein werden. Damit wird die Grundlage für nachhaltige und langfristig sozial stabile Quartiere geschaffen und eine soziale Segregation vermieden.

Neben dieser grundsätzlichen Festlegung soll im Einzelfall entschieden werden können, ob ein Mix der identifizierten Zielgruppen vorgegeben oder bestimmte Zielgruppen schwerpunktmäßig berücksichtigt werden sollen. Eine solche zielgruppenspezifische Grundstücksausschreibung ist z. B. in Freiham Nord mit einem Studenten- und Azubiwohnbauvorhaben im KMB vorgesehen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10425 in nichtöffentlicher Sitzung). Maßgeblich für die Entscheidung sind u. a. der zum jeweiligen Zeitpunkt ermittelte spezielle Wohnraumbedarf sowie die örtlichen und

planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

2.3 Mietpreisgestaltung und Bindungen

In Ergänzung zur verstärkten Zielgruppenorientierung soll der Schwerpunkt zukünftiger Konzeptausschreibungen für die Vergabe städtischer Grundstücke zur Umsetzung von KMB-Vorhaben im sog. Mietpreismodell liegen.

Gemäß dem im Rahmen von Wohnen in München VI vom Stadtrat festgelegten Verfahren zum Ablauf von Grundstücksausschreibungen als Konzeptausschreibung ohne Preiswettbewerb werden für eine Grundstücksausschreibung die Rahmenbedingungen für den Verkauf vom Stadtrat festgelegt. Dies erfolgt mittels des sog. Kriterienbeschlusses. In diesem Kontext hat der Stadtrat in der Vergangenheit die Anwendung diverser wohnungspolitischer, planerischer, ökologischer und energetischer Kriterien in Abhängigkeit von dem jeweiligen Bauvorhaben und dem Adressatenkreis der Ausschreibung (Bauträger, Genossenschaften) beschlossen. Im Falle von KMB-Vorhaben soll zukünftig das am stärksten gewichtete Kriterium des seitens der Interessenten angebotenen Mietpreises maßgeblich hinzukommen, sodass die Höhe des gebotenen Mietpreises (Eingangsmiete in € je qm Wfl. monatlich, netto kalt) die Bauträgerauswahl entscheidend beeinflusst und die realistische Möglichkeit reduzierter Eingangsmieten besteht.

Bei der Anwendung dieses Modells ist vorgesehen, dass im Rahmen des vorgenannten Kriterienbeschlusses ein Höchstmietpreis in € netto kalt pro qm Wohnfläche durch den Stadtrat vorgegeben wird. Darüber hinaus soll das Kriterium des gebotenen Mietpreises mit einer entsprechenden Bepunktung beschlossen werden. Die Bieterinnen und Bieter haben anschließend im Rahmen der Konzeptausschreibung die Möglichkeit, die vorgegebene Höchstmiete abzusenken, um Punkte und damit eine erhöhte Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Angebotsabgabe zu erzielen. Bestandteil der Konzeptausschreibung ist auch die Festlegung, wonach die eingereichten Angebote mit den reduzierten Eingangsmieten einer Plausibilitätsprüfung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme unterzogen werden. Nach Aufforderung der ausschreibenden Fachdienststelle sind daher Unterlagen z. B. zu den kalkulierten Baukosten und zur Finanzierung von den Bieterinnen und Bieter vorzulegen. Auf diesem Wege können offensichtlich unseriöse Angebote ausgeschlossen werden.

In der Folge sollen die Ausschreibung und Vergabe von Grundstücken im KMB zukünftig unter Anwendung folgender Parametern durchgeführt werden:

- Verkauf bzw. Vergabe im Erbbaurecht zu einem **Festpreis von 1.050 € pro qm Geschossfläche**;
- **Vergabe von mindestens 60 % der entstehenden Wohneinheiten** eines Bauvorhabens im KMB **an konkrete Zielgruppen** (wie auf Seite 7 des Vortrags geschildert).

Im Falle der Vergabe eines Erbbaurechtes an Bauträger und optional auch an Baugenossenschaften sollen zudem folgende, verbesserte Rahmenbedingungen gelten:

- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt **80 Jahre**;
- Bei Zeitablauf **Entschädigung in Höhe des angemessenen Verkehrswertes** für die Gebäude (ermittelt durch ein Gutachten);
- Wahlweise **monatliche oder jährliche Zahlung des Erbbauzinses** über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts **bzw. kapitalisiert als Einmalbetrag** (die Höhe des Erbbauzinses wird durch das Bewertungsamt ermittelt);
- **Erbbaurechtsanpassung bei laufenden Erbbauzinszahlungen** entsprechend den Bestimmungen des Erbbaurechtsgesetzes nach Ablauf von 3 Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Erbbauzinserhöhung und nach durchgeführter Billigkeitsprüfung. Wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 % verändert, verändert sich der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz;
- Verpflichtung der Landeshauptstadt München gegenüber der Erbbaurechtsnehmerin bzw. dem Erbbaurechtsnehmer zur **Verhandlung über die Konditionen** einer etwaigen weiteren Grundstücksüberlassung **spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts**.

Über die künftigen KMB-Parameter (Festpreis und Zielgruppen) hinaus sollen die nachstehenden Grundvoraussetzungen zur Sicherstellung bezahlbarer Mietwohnungen zugrunde gelegt werden:

- Errichtung ausschließlich von Mietwohnungen;
- Aufteilungsverbot nach WEG während der Bindungsdauer;
- Festlegung einer maximal zulässigen **monatlichen Eingangsmiete auf 13,50 € netto kalt pro qm Wfl. (Höchstmiете)**;
- Fünf Jahre nach Erstvermietung Ausschluss einer Mieterhöhung, keine Nachholung;
- Maximale Steigerung der Eingangsmiete nach Lebenshaltungskostenindex, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete;
- Vorgaben zu den Wohnungsgrößen und zu einer angemessenen Belegung;
- 80 Jahre Bindungsdauer.

Für die kommunal- und beihilferechtliche Wirksamkeit des fortentwickelten Konzeptionellen Mietwohnungsbaus ist es von erheblicher Bedeutung, dass die vorgenannten Grundvoraussetzungen (= Vertragsbedingungen), insbesondere die Höhe des Mietzinses, im freien Wettbewerb getestet werden. Erst dann ist eine rechtskonforme Grundstücksvergabe zu Marktkonditionen an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Nachgang möglich. Dementsprechend ist die sich aus der Ausschreibung einer städtischen Wohnbaufläche ergebende monatliche Eingangsmiete pro qm Wfl. in der Konsequenz auch bei der Vergabe von Grundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG zugrunde zu legen.

Konkret wird die erneute Ausschreibung von Grundstücken an KMB-Bauträger in Freiham Nord (1. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt) einschließlich der durchschnittlich gebotenen Miethöhe den Maßstab für die anstehenden In-House-Vergaben an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bilden. Für weitere zukünftige Vergaben an die

GWG München und GEWOFAG sollen die jeweils zeitnahen Ausschreibungsergebnisse von KMB-Flächen an Bauträger und Genossenschaften zugrunde gelegt werden.

Für das Funktionieren des fortgeschriebenen Konzeptionellen Mietwohnungsbaus ist es zwingend notwendig, dass der Schwerpunkt zukünftiger Konzeptausschreibungen für die Vergabe städtischer Grundstücke zur Umsetzung von KMB-Vorhaben im sog. Mietpreismodell liegt. Dem gegenüber wurden bei bisherigen Konzeptausschreibungen umfangreiche Auswahlkriterien aus unterschiedlichen Bereichen wie Ökologie, Mobilität und Inklusion, jeweils auf das Planungsgebiet abgestellt, angewandt. Diese diversen Kriterien führen jedoch zum Teil zu erheblichen Mehrkosten. Um nunmehr dem Ziel günstigerer Mieten entsprechen zu können, sollte von dem inzwischen umfangreichen Kriterienkatalog Abstand genommen werden.

Folglich sollen zukünftig, neben dem maßgeblichen Kriterium des gebotenen Mietpreises, je nach Einzelfall nur noch die wesentlichen Auswahlkriterien (z. B. sparsamer Wohnflächenverbrauch durch Anwendung der Ziffer 8 und 22.1 bis 22.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 auf die KMB-Geschossfläche) zugrunde gelegt werden. Darüber hinaus sollen soziale Komponenten, die sich in der Vergangenheit bewährt haben (z. B. Realisierung von Gemeinschaftsräumen bzw. die Beteiligung der Bauherren an der Quartiersvernetzung), zukünftig in den Grundvoraussetzungen festgeschrieben werden.

Sämtliche Parameter und Kriterien, insbesondere die vorgenannten sozialen Kriterien in Form der vorrangig zu berücksichtigenden Zielgruppen sowie die Vorgaben zur Mietpreisgestaltung sollen sowohl in den Ausschreibungsunterlagen der Vergabe der relevanten Grundstücke, als auch im entsprechenden Vertrag zum Verkauf des Grundstücks bzw. zur Vergabe des Erbbaurechts genannt und so gesichert werden. Für die Erstbelegung der Wohnungen müssen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung Nachweise über die Erfüllung dieser Anforderungen vorgelegt werden, bezüglich der Wiederbelegung wird eine wiederkehrende Prüfung der Einhaltung vorgenommen.

Darüber hinaus ist im Sinne einer konsequenten Anwendung des Mietpreiskriteriums sowie der sonstigen wesentlichen Auswahlkriterien von dem zweistufigen Ausschreibungsverfahren für Baugenossenschaften, wie es grundsätzlich in „Wohnen in München VI“ vorgesehen ist, Abstand zu nehmen. Stattdessen wird vorgeschlagen, für diese Zielgruppe analog zu den klassischen Bauträgern ausnahmslos eine einstufige Konzeptausschreibung durchzuführen. Dadurch werden auch die Baugenossenschaften dazu aufgefordert, im Rahmen ihrer Angebotsabgabe verpflichtende Angaben zu den Konzeptkriterien, speziell zu dem Mietpreiskriterium, zu machen, sodass ein entsprechender Wettbewerb um den Mietzins stattfinden kann. Für diesen, mit der mitbauzentrale München abgestimmten, Systemwechsel spricht auch, dass die Durchführung einstufiger Konzeptausschreibungen in der jüngeren Vergangenheit auch für Baugenossenschaften erfolgreich getestet worden ist (z. B. in Freiham Nord) und künftige Vergabeverfahren erheblich beschleunigt werden.

3. Rechtliche Einschätzung des Neuen Konzeptionellen Mietwohnungsbaus

Im Hinblick auf die Anpassung des bestehenden KMB zum fortgeschriebenen KMB in Form der oben dargestellten Modifikationen wurden zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat sowie unter Beteiligung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration umfangreiche rechtliche Untersuchungen vor dem Hintergrund des Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung (BayGO), des Vergaberechtes und des Europäischen Beihilferechtes vorgenommen.

Grundstückspreis – Art. 75 BayGO

Die Vergabe bzw. der Verkauf städtischer Grundstücke im fortgeschriebenen KMB unter Festlegung eines nachvollziehbaren und sachlich gerechtfertigten sowie regelmäßig zu überprüfenden pauschalen Festpreises pro qm Geschossfläche ist gemäß Art. 75 BayGO zulässig, sofern insbesondere der begünstigte Personenkreis nach sozialen Kriterien definiert wird. Jene soziale Kriterien müssen jedoch nicht mit der Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen begründet werden. Aus Sicht der beteiligten städtischen Referate sowie nach Prüfung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration erscheint ein Verzicht darauf dementsprechend als möglich, sofern die unter Ziffer 2.2 des Vortrags erläuterten sozialen Kriterien (insbesondere die bevorzugte Vergabe von Wohneinheiten insbesondere an Beschäftigte in Mangelberufen) im Rahmen der Grundstücksausschreibung festgeschrieben werden.

Nachdem somit kein Gutachten des Bewertungsamtes zur Ermittlung des angemessenen Werts vorliegt, muss auf andere Art und Weise sichergestellt werden, dass die deutliche Absenkung des Grundstückspreises zu der angestrebten Dämpfung der Mietpreise im angemessenen Verhältnis steht. Daher wird der Wettbewerb um die städtischen Grundstücke durch die Anwendung des Mietpreismodells als neues, objektives und nicht diskriminierendes Kriterium entscheidend erweitert. Nach Einschätzung des Kommunalreferats und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist in der Konsequenz zu erwarten, dass die entsprechende Leistung und Gegenleistung mit Blick auf Art. 75 BayGO marktgerecht ist.

Im Hinblick auf die vorgesehene vergünstigte Veräußerung städtischer Grundstücke ist es ferner bereits aus Transparenzgründen geboten, dem Stadtrat den entstehenden Grundstückswertverzicht zugunsten der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Stadtbevölkerung mithilfe der Darstellung des bindungsfreien Wertes bekannt zu machen. Nach der Bekanntgabe des Bayerischen Innenministeriums vom 15. Mai 1992, Az. IB3-3036-29/5 zur Veräußerung kommunaler Vermögensgegenstände wird bei Ziffer 1.1.2.1 empfohlen, den Wert entweder durch ein Gutachten oder anhand der für Bodenrichtwerte geführten Grundstückskarte oder Liste zu ermitteln. Dementsprechend ist zukünftig vorgesehen, dem Stadtrat bereits im Rahmen des jeweiligen Ausschreibungsbeschlusses als Referenzwert für den Wertverzicht im Zuge des Festpreises den fiktiven Bodenwert auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes mitzuteilen. Darüber hinaus wird auch das Kommunalreferat den Stadtrat im jeweiligen Verkaufsbeschluss über diesen Wert informieren (vgl. Ziffer 2.1 des Vortrags).

Vergaberecht

Die Durchführung von Grundstücksgeschäften der öffentlichen Hand ohne Anwendung der Einzelbestimmungen des Vergaberechtes ist mangels Vorliegen eines Bauauftrages grundsätzlich zulässig. Eine vergaberechtliche Relevanz würde nur vorliegen, wenn die Landeshauptstadt München im Zusammenhang mit der Ausschreibung eines Grundstückes die Beschaffung einer konkreten (Bau-)leistung beabsichtigte. Bei den Konzeptausschreibungen für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau wie auch für den geförderten Wohnungsbau beabsichtigt die Landeshauptstadt München aber weder die Beschaffung einer solchen (Bau-)leistung noch nimmt sie entscheidenden Einfluss auf die bauliche Konzeption. Es werden lediglich für den Fall der unterbliebenen Bebauung bzw. der zweckwidrigen Nutzung ein Heimfallanspruch oder ein Rückkaufrecht vereinbart, was jedoch keine vergaberechtliche Bedeutung auslöst.

Unbenommen der Vorschriften des formalen Vergaberechts sind im Rahmen der Durchführung der Konzeptausschreibungen die allgemeinen vergaberechtlichen Grundsätze der Transparenz, des Wettbewerbs und der Gleichbehandlung zu beachten und einzuhalten.

EU-Beihilferecht

Basis für eine ggf. verbotene Beihilfe wäre unter anderem das Vorliegen eines selektiven Vorteils, welcher durch die Anwendung eines festen Grundstückswertansatzes den Bauträgern gewährt werden würde. Aus Sicht der beteiligten Dienststellen liegt jedoch keine Beihilfe vor, da der Vorteil in den Fällen der Ausschreibung am freien Markt nicht selektiv ist, sondern sich jede Bieterin bzw. jeder Bieter im Rahmen der Ausschreibung bewerben kann. In der Konsequenz erhält auch jede Bieterin bzw. jeder Bieter mit Zuschlagserteilung den Vorteil eines vergünstigten Grundstückskaufpreises zur Schaffung von KMB-Wohneinheiten.

Da die Vertragsbedingungen (insbesondere die Höhe des Mietzinses) zunächst im freien Wettbewerb, d. h. durch eine Ausschreibung von KMB-Flächen an private Bauträger bzw. Genossenschaften, ermittelt und erst dann auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Maßstab übertragen werden (vgl. Ziffer 2.3 des Vortrags), kann hinsichtlich des Mietpreises von einem marktgängigen Wert ausgegangen werden.

Sofern man jedoch dennoch von einer Beihilfe ausgehen würde, so wäre diese nach Auffassung der städtischen Referate aufgrund des Freistellungsbeschlusses für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) der Europäischen Kommission (Kommission) 2012/21/EU (DAWI-Freistellungsbeschluss) gerechtfertigt. Gleichwohl ist derzeit in Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der Kommission nicht abschließend entschieden, welche Maßnahmen der EU-Mitgliedstaaten konkret unter den „sozialen Wohnungsbau“ im Sinne des Art. 2 Nr. 1c des DAWI-Freistellungsbeschlusses fallen.

Nach Erwägungsgrund 11 des DAWI-Freistellungsbeschlusses ist „sozialer Wohnungsbau“ lediglich beschränkt auf die Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte Bürgerinnen und Bürger oder sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu beschaffen. Die Kommission konkretisierte den Begriff des sozialen Wohnungsbaus in der Vergangenheit in einem Einzelfall gegenüber den Niederlanden zwar dahingehend, dass sie u. a. eine klar definierte Zielgruppe benachteiligter Personen bzw. sozial schwacher Gruppen für erforderlich sah (vgl. Rechtssache Stichting Woonline u. a. gegen die Kommission, Az.: T-202/10 RENV II und T-203/10 RENV II). Nach Kenntnis der beteiligten Fachdienststellen verlangte die Kommission zur Erfüllung dieser Definition aber originär keine Festlegung fester Einkommensgrenzen, sondern ließ auch andere soziale Kriterien zum Zwecke der Bestimmung des sozialen Wohnungsbaus zu. Dies wurde nach dem Verständnis der beteiligten Fachdienststellen vom Gericht der Europäischen Union mit Urteil vom 15.11.2018 in o. g. Rechtssache bestätigt.

Vor diesem Hintergrund und mangels weiterer Rechtsprechung sowie gefestigter Verwaltungspraxis der Kommission besteht daher auch aus Sicht des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration ein gewisses Risiko, den sozialen Wohnungsbau im Sinne des DAWI-Freistellungsbeschlusses beim fortgeschriebenen KMB zu bejahen. Aus Sicht des Ministeriums und der städtischen Fachdienststellen ist es jedoch aufgrund der besonderen Situation des Münchner Wohnungsmarktes vertretbar, die Voraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus als bestätigt anzusehen, zumal die EU-Mitgliedstaaten einen weiten Beurteilungsspielraum hinsichtlich der Definition einer DAWI haben, was sowohl die Kommission als auch das Gericht der Europäischen Union in vorgenannter Rechtssache dem Verständnis der beteiligten Fachdienststellen nach nochmals bestätigt haben.

Zweifelloos erfordert die angespannte Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt das Beschreiten neuer Wege, wie es mit der Fortschreibung des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus getan wird. Wichtig ist es, dass die begünstigte Personengruppe genau definiert wird und dass der Prozentsatz der Wohnungen für den begünstigten Personenkreis deutlich mehr als 50 % umfasst. Beide Bedingungen werden durch die überarbeitete Konzeption des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus in Form der Festschreibung sozialer Kriterien und der überwiegenden Auswahl (mindestens 60 % des KMB-Wohnraums) tendenziell am Wohnungsmarkt benachteiligter Bevölkerungsgruppen erfüllt. Zudem wird auch die Mischung der Mieterschaft von Teilen der Literatur als soziales Kriterium gesehen und gefordert (siehe GSK, Update, Wohnungsbau: Juristischer Werkzeugkasten für die öffentliche Hand, 13.06.2019, S. 3).

Der weiterentwickelte KMB steht daher aus Sicht der städtischen Referate im Einklang mit dem EU-Beihilferecht, wobei beihilferechtliche Risiken nicht gänzlich auszuschließen sind. Die Entscheidung über das Vorliegen einer gegebenenfalls unzulässigen Beihilfe obliegt letztendlich ausschließlich der Kommission bzw. im Streitfall den Europäischen Gerichten. Die vor diesem Hintergrund derzeit verbleibenden rechtlichen Risiken werden jedoch als tolerierbar angesehen. Auch das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration hält die Argumentation der Landeshauptstadt München zur Verneinung einer Beihilfe für vertretbar.

Dauer der KMB-Bindungsfrist

Die Verlängerung der KMB-Bindungsfrist von 60 auf 80 Jahre dient den städtebaulichen Zielen der Schaffung und des langfristigen Erhalts bezahlbaren Wohnraums. Nach Prüfung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat wird die vertragliche Vereinbarung von Bindungsfristen von zukünftig 80 Jahren aufgrund der gewährten hohen Grundstückssubventionen als angemessen und daher zulässig erachtet. Im Falle des Erbbaurechtes wird die vergleichsweise lange Bindung vom Bundesgerichtshof (BGH) ohnehin ausdrücklich als unkritisch angesehen.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass anhand vorab festgelegter sozialer Parameter und Bindungen ein wirtschaftlich vertretbarer Festpreis für KMB-Flächen in Form eines einheitlichen, lageunabhängigen Grundstückswertansatzes je qm Geschossfläche rechtlich zulässig ist und dementsprechend bei der Vergabe städtischer Grundstücke für KMB-Vorhaben angesetzt werden kann.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird mit der grundlegenden Programmanpassung in Form der Einführung eines einheitlichen, lageunabhängigen Grundstückswertansatzes die Wahrscheinlichkeit zukünftiger erfolgreicher Ausschreibungen städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau erheblich gesteigert. Aufgrund der nicht länger notwendigen Ermittlung des Verkehrswertes durch ein Bewertungsgutachten können zukünftige Vergabeverfahren zudem erheblich beschleunigt werden. Die Beschlussfassung durch die Vollversammlung des Stadtrates vorausgesetzt, kann zu Beginn des 4. Quartals 2019 die erneute Ausschreibung der Grundstücksflächen für Bauträger (KMB) in Freiham Nord, 1. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt, erfolgen. Darüber hinaus wird die Grundlage für die zeitige und erfolgreiche Vermarktung städtischer Grundstücke insbesondere für den genossenschaftlichen Wohnungsbau im 2. Bauabschnitt Freiham Nord sowie im Kreativfeld an der Dachauer Straße gelegt.

B) Stadtratsanträge

a) „Genossenschaftliches Bauen in Freiham – Grundstücksvergabe“

Mit der Anpassung des konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) und der Einführung eines einheitlichen, lageunabhängigen Grundstückswertansatzes je qm GF wird die Wirtschaftlichkeit von KMB-Vorhaben erheblich gesteigert und insbesondere der genossenschaftliche Wohnungsbau im gesamten Stadtgebiet unterstützt. Aufgrund der unter Ziffer 2 und 3 des Vortrags gemachten Ausführungen wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 04014 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 24.04.2018 daher entsprochen.

b) „Konzeptionellen Mietwohnungsbau zügig weiterentwickeln“

Mit der Fortschreibung des KMB in Form der Festlegung gezielter Parameter und Auflagen zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum und der damit ermöglichten Einführung eines einheitlichen, lageunabhängigen Grundstückswertansatzes je qm GF wird auf die speziellen Bedingungen des Münchner Wohnungsmarktes reagiert. Aufgrund der unter Ziffer 2 und 3 des Vortrags gemachten Ausführungen wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 04249 der SPD-Stadtratsfraktion vom 04.07.2018 entsprochen.

c) „Bezahlbaren Wohnraum im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) auf städtischen Liegenschaften ermöglichen“

Mit der Anpassung des KMB und der Einführung eines einheitlichen, lageunabhängigen Grundstückswertansatzes je qm GF werden städtische Grundstücke, auf denen ausschließlich oder anteilig KMB-Wohnungen entstehen sollen, dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen.

Aufgrund der unter Ziffer 2 und 3 des Vortrags gemachten Ausführungen wird dem Antrag Nr. 14-20 / A 04324 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 25.07.2018 somit entsprochen.

Das Kommunalreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

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 den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach der Konzeptionelle Mietwohnungsbau hinsichtlich der Einführung eines einheitlichen, lageunabhängigen Grundstückswertansatzes je qm Geschossfläche und der Festschreibung sozialer Kriterien fortgeschrieben wird, um wieder seine volle Wirkung entfalten zu können.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, bei Konzeptausschreibungen und Vergaben städtischer Grundstücke für Wohnungsbauvorhaben einen einheitlichen Grundstückswertansatz in Höhe von 1.050 € je qm Geschossfläche (erschließungsbeitragsfrei) für den Anteil im fortgeschriebenen Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) zugrunde zu legen.
3. Die Antragsziffer 7 des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates zu „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) wird wie folgt abgeändert:
„Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB): Der KMB wird als Programm für den freifinanzierten preisgedämpften Mietwohnungsbau dauerhaft eingeführt. Auf städtischen Flächen werden in der Regel 40 Prozent (in Einzelfällen bis zu 50 Prozent) der Flächen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau vergeben. Die Bindungsdauer soll zukünftig ~~mindestens 60~~ **80** Jahre betragen.“
4. Städtische Grundstücke, die für eine ausschließliche Bebauung im fortgeschriebenen Konzeptionellen Mietwohnungsbau vorgesehen sind, werden im Erbbaurecht gegen Zahlung eines laufenden oder kapitalisierten Erbbauzinses vergeben. Die Höhe des Erbbauzinssatzes wird auf der Grundlage des für den fortgeschriebenen KMB einheitlichen Grundstückswertansatzes durch das städtische Bewertungsamt ermittelt.
5. Bei Grundstücksausschreibungen für Baugenossenschaften wird künftig das einstufige Verfahren angewendet. Die Baugenossenschaften können dabei zwischen dem Kauf des Grundstücks und dem Erwerb eines Erbbaurechts mit laufenden oder kapitalisierten Erbbauzins wählen. Sofern das Erbbaurecht zur Anwendung kommt, wird die Höhe des Erbbauzinssatzes auf der Grundlage des für den fortgeschriebenen KMB einheitlichen Grundstückswertansatzes durch das städtische Bewertungsamt ermittelt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat in zwei Jahren zu berichten, ob der fortgeschriebene KMB wirkt und ob der festgeschriebene Grundstückswert aktualisiert werden muss.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04014 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 24.04.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04249 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans

Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Frau StRin Simone Burger,
Herrn StR Dr. Ingo Mittermaier, vom 04.07.2018, ist damit geschäftsordnungsgemäß
behandelt.

9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04324 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom
25.07.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. 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/2
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3