

Wohnen in München VII

Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke

**Temporäre Wiedereinführung des Wahlrechtes
zwischen Erbbaurechtsnahme und Kauf
für Baugenossenschaften**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13820

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Grundsatz der ausschließlichen Erbbaurechtsvergabe städtischer Wohnbaugrundstücke gemäß Wohnen in München VII. Zielstellung der Wohnraumschaffung durch Baugenossenschaften. Verbesserung der Konditionen vor dem Hintergrund bestehender wirtschaftlicher Herausforderungen im Bausektor.
Inhalt	Vorschlag zur temporären Wiedereinführung des Wahlrechtes bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke an Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats
Gesamtkosten / Gesamterlöse	./.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<p>Wiedereinführung des Wahlrechtes zwischen Erbbaurechtsnahme und dem Ankauf städtischer Wohnbaugrundstücke für Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats, befristet bis Ende 2026, unter Anwendung geeigneter Sicherungsinstrumente (Vorkaufsrecht)</p> <p>Anwendung des Wahlrechtes bei Grundstücksvergaben an Baugenossenschaften, für die bereits ein Ausschreibungsbeschluss ausschließlich im Erbbaurecht gefasst wurde. Dies betrifft die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10075 vom 05.07.2023 und die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09785 vom 20.09.2023.</p> <p>Auftrag an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, in Abstimmung mit dem Kommunalreferat, Vorschläge zur Verbesserung der Erbbaurechtskonditionen für den Wohnungsbau zu erarbeiten.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Wohnen in München VII, Erbbaurecht, Genossenschaften
Ortsangabe	(-/-)

Wohnen in München VII

Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke

Temporäre Wiedereinführung des Wahlrechtes zwischen Erbbaurechtsnahme und Kauf für Baugenossenschaften

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13820

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Ziffer 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit städtischer Wohnbauflächen und im Sinne der langfristigen Sicherung des Flächenbestandes hat die Landeshauptstadt München schon sehr lange die Vergabe von Baugrundstücken im Erbbaurecht als Alternative zum Verkauf im Blick. Zunächst wurde diese Art der Grundstücksvergabe nur in Einzelfällen angewendet. Mit dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ (2017-2021) wurde die Erbbaurechtsvergabe verstetigt und mit Stadtratsbeschluss vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853) entschieden, städtische Wohnbauflächen nur noch im Erbbaurecht zu vergeben.

Das bis dahin für Baugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte, als verlässliche Partnerinnen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums, eingeräumte Wahlrecht zum Kauf oder der Erbbaurechtsnahme wurde aufgehoben.

Mit Wohnen in München VII (Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2022; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) wurde der Grundsatz der ausschließlich Erbbaurechtsvergabe bestätigt. Gleichwohl versteht sich das wohnungspolitische Handlungsprogramm Wohnen in München als kontinuierlicher Prozess mit jährlicher Evaluierung und einer zügigen, flexiblen und bedarfsgerechter Anpassung. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde deshalb auch beauftragt, dem Stadtrat bei Bedarf Vorschläge zur Anpassung des Handlungsprogramms vorzulegen.

Unter Berücksichtigung der seit dieser Grundsatzentscheidung eingetretenen massiven Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Baubranche in Verbindung mit den bisherigen Erfahrungen der Baugenossenschaften wird im Folgenden vorgeschlagen, bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke temporär das Wahlrecht für Baugenossenschaften als Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung ihrer

Wohnbauvorhaben wieder einzuführen. Damit soll der Zielstellung der Wohnraumschaffung vor dem Hintergrund der großen Herausforderungen im Bausektor Rechnung getragen werden.

Vergabe von städtischen Wohnungsbaugrundstücken an Baugenossenschaften: temporäre Rückkehr zum Wahlrecht

Neben der Vergabe städtischer Flächen im Erbbaurecht sollen die Flächen zukünftig alternativ wieder von den (erfolgreichen) Bewerber*innen unter bestimmten Voraussetzungen gekauft werden können. Baugenossenschaften ist es aufgrund der derzeit schwierigeren Situation auf dem Grundstücks- und Kapitalmarkt nur schwer möglich, Vorhaben im Erbbaurecht umzusetzen. Das liegt vor allem an der bei kreditfinanzierenden Banken niedrigeren Einwertung des Erbbaurechtes, was mit einem generell niedrigeren Beleihungswert einhergeht. Der niedrigere Beleihungswert führt wiederum dazu, dass die Kreditkonditionen wirtschaftlich ungünstiger sind oder der zur Verfügung gestellte Kreditrahmen für die Umsetzung der Vorhaben nicht ausreicht. Daneben ist es für den langfristigen Bestand von Baugenossenschaften entscheidend, die Grundstücke auch nach Ablauf eines zeitlich befristeten Erbbaurechtes (aktuell 80 Jahre) weiterhin im Eigentum zu halten, damit der Beitritt zur Baugenossenschaft auch in späteren Jahren noch attraktiv bleibt und sie fortbestehen kann.

Mit dem Wahlrecht werden die Vergaben städtischer Grundstücke für Baugenossenschaften wieder attraktiver und die seit langem bestehende, besondere Partnerschaft mit der Landeshauptstadt München zur Schaffung und dem Erhalt erschwinglichen Wohnraums weiter gestärkt.

Baugenossenschaften stehen in der Regel für langfristig bezahlbaren Wohnraum, ein sehr geringes Insolvenzrisiko, stabile Mieten und tragen insbesondere zu einer guten Gemeinschaft im Quartier bei. Durch ihre speziellen Zielsetzungen und stabile Bewohnerstrukturen eignen sie sich besonders für integrative soziale, über die eigene Hausgemeinschaft hinausgehende gemeinschaftsfördernde Ansätze und können damit einen wichtigen Beitrag für die soziale Durchmischung (auch kleinteilig in Gebäuden und zum Teil mit inklusiven Ansätzen) und den Aufbau nachhaltig sozial stabiler neuer Stadtquartiere leisten.

Um jedoch die wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München auch nach Veräußerung der Flächen sicherzustellen, soll ergänzend zur früheren Vergabep Praxis Folgendes gelten:

Mit den Baugenossenschaften wird dazu ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht (§§ 463 ff., 1098 BGB) vereinbart. Das Vorkaufsrecht wird unbefristet vereinbart und gibt der Landeshauptstadt München die Sicherheit, dass das Grundstück nicht zu Zwecken abseits des genossenschaftlichen Wohnens veräußert wird. Für jeden Fall der Veräußerung hat die Landeshauptstadt München damit das Recht, das Grundstück wieder anzukaufen und im Anschluss erneut zu vergeben. Sollte das Grundstück an eine andere Baugenossenschaft veräußert werden, kann sich die Landeshauptstadt München vorbehalten, von ihrem Vorkaufsrecht für diesen Veräußerungsfall keinen Gebrauch zu machen. Das dinglich gesicherte Vorkaufsrecht bleibt in diesen Fällen aber für Folgeveräußerungen weiterhin unbefristet im Grundbuch eingetragen.

Werden die Grundstücke nicht im Erbbaurecht vergeben, sondern veräußert, können sich die Bindungsfristen für die EOF, das München Modell und den KMB lediglich auf 55 Jahre

(statt 80 Jahre bei der Erbbaurechtsvergabe) belaufen. Eine längere Bindungsfrist bei einer Veräußerung der Grundstücke wird (anders als bei einer Vergabe im Erbbaurecht) aufgrund rechtlicher Unsicherheiten nicht empfohlen. Zwar ist in der Rechtsprechung mittlerweile anerkannt, dass eine Bindung umso länger vereinbart werden kann, je länger der damit einhergehende vertragliche Ausgleich in einem angemessenen Verhältnis zur Gegenleistung steht. Dieser Grundsatz wurde auch bei der Novellierung der Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaates Bayern (WFB 2023) berücksichtigt, wonach mittlerweile 55-jährige Bindungen in der EOF bei gleichzeitiger Anhebung der Fördermittel möglich sind. Um im Gleichklang mit der Förderbestimmungen des Freistaates Bayern zu bleiben, sollte die Bindungsfrist bei einer Veräußerung städtischer Vergabeflächen ebenfalls auf 55 Jahre beschränkt sein.

Neben der Wiedereinführung des Wahlrechtes soll auch geprüft werden, ob und wie die Konditionen für die Vergabe von Erbbaurechten durch die Landeshauptstadt München attraktiver gestaltet und die Verträge weiter optimiert werden können, um eine adäquate Alternative zum Grundstückserwerb zu bieten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird daher in enger Abstimmung mit dem Kommunalreferat weiterhin Vorschläge zur Verbesserung der Erbbaurechtskonditionen, insbesondere am Beispiel der Freien und Hansestadt Hamburg, erarbeiten. Dort wurden die Bedingungen für die Erbbaurechtsnahme im vergangenen Jahr deutlich angepasst. Eingeführt wurden u.a. ein fester, abgesenkter Erbbauzinssatz von 1,3 %, eine Laufzeitverlängerung auf 100 Jahre, eine Verlängerungsoption um 40 Jahre und diverse Wahlmöglichkeiten bei der Regelung zu laufenden Erbbauzinsanpassungen.

Das Wahlrecht zwischen Ankauf und Erbbaurechtsvergabe soll auch schon bei den anstehenden Grundstücksvergaben angewendet werden, für die bereits ein Ausschreibungsbeschluss ausschließlich im Erbbaurecht vom Stadtrat gefasst wurde.

Die beiden Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
„Konzeptausschreibung für zwei städtische Einzelflächen

a) Dachauer Straße 306-308, Flst. 155/26 Gemarkung Moosach

b) Wolfratshauer Str. 230, Flst. 190 und 190/5 Gemarkung Solln

Festlegung der Ausschreibungskriterien für Baugenossenschaften und Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10075 vom 05.07.2023)

und

„Freiham Nord, 2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt, Bebauungsplan mit

Grünordnung Nr. 2068; Konzeptausschreibung von Wohnbauflächen für

Baugenossenschaften und Projekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats“

(Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09785 vom 20.09.2023)

werden insoweit geändert, dass neben der Vergabe im Erbbaurecht alternativ auch ein Ankauf der Grundstücke möglich ist. Im Rahmen der anstehenden Ausschreibungen sollen zudem die empfohlenen Anpassungen bei den Erstvermietungsrenten und Grundstückswerten im geförderten und konzeptionellen Mietwohnungsbau gemäß Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088 zur Anwendung kommen.

Die hier vorgeschlagene Erleichterung für Baugenossenschaften soll bis Ende 2026 (Bezug ist die Beschlussfassung des Stadtrates über die jeweilige Grundstücksausschreibung) befristet sein, um der aktuellen Krisensituation mit den besonderen Herausforderungen im Wohnungsbausektor adäquat zu begegnen.

Das Kommunalreferat hat die Sitzungsvorlage lediglich zur Kenntnis genommen. In seiner Stellungnahme zur Sitzungsvorlage weist das Kommunalreferat ergänzend auf folgende Punkte hin:

1. Die Vorzugswürdigkeit eines durch Rückauffassung dinglich gesicherten Wiederkaufsrechtes anstelle eines dinglich gesicherten Vorkaufsrechtes;
2. Die vorgesehenen unterschiedlichen Bindungsdauer bei der Vergabe eines Grundstücks im Erbbaurecht bzw. beim Verkauf;
3. Die erneute ausdrückliche Beauftragung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Kommunalreferat zur Verbesserung der Erbbaurechtskonditionen;
4. Die im Vortrag der Referentin beispielhaft dargestellte Verlängerungsoption des Erbbaurechts analog der Erbbaurechtskonditionen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Hierzu wird Folgendes festgestellt:

Zu 1) Das übergeordnete Ziel der Beschlussvorlage ist der Vorschlag einer **kurzfristigen und zeitlich begrenzten** Erleichterung für Baugenossenschaften bei der Wohnraumschaffung auf städtischen Flächen. Im Sinne dieser Erleichterung ist das dinglich gesicherte Vorkaufsrecht aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung das geeignete Sicherungsinstrument im Falle eines Verkaufs des Grundstückes. Das Wiederkaufsrecht hingegen würde u.a. zu einer im Vergleich stärkeren Einschränkung der Beleihbarkeit und damit Erschwernissen in der Finanzierung führen.

Zu 2) Ferner sind aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung die unterschiedlichen Bindungsdauern bei einer Erbbaurechtsvergabe und einem Grundstücksverkauf aufgrund der lediglich temporären Wiedereinführung des Wahlrechtes bis Ende 2026 vertretbar. Grundsätzlich soll an den längeren Bindungen, die nur bei Erbbaurechtsvergaben rechtssicher vereinbart werden können, festgehalten werden.

Zu 3 und 4) Eine konsequente Prüfung der Erbbaurechtskonditionen und deren ggf. notwendige Verbesserungen werden als laufende Aufgabe der beteiligten Referate gesehen. Dies dient insbesondere der Steigerung der Akzeptanz des Erbbaurechtes (auch bei KMB-Bauträger*innen) und damit der langfristigen Flächensicherung. Hierzu gehört auch der Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen, bspw. der Freien und Hansestadt Hamburg.

Beteiligung des Bezirksausschusses

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Bei der Vergabe städtischer Wohnbauflächen können die Baugenossenschaften und genossenschaftsähnlichen Wohnprojekte nach Art des Miethäuser Syndikats befristet bis Ende 2026 wieder zwischen einer Vergabe im Erbbaurecht und einem Ankauf der Flächen unter Anwendung des in dieser Sitzungsvorlage festgehaltenen Sicherungsinstrumentes (Vorkaufsrecht) wählen.
3. Das Wahlrecht zwischen Ankauf und Erbbaurechtsvergabe soll auch schon bei den anstehenden Grundstücksvergaben angewendet werden, für die bereits ein Ausschreibungsbeschluss ausschließlich im Erbbaurecht vom Stadtrat gefasst wurde. Die beiden Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
„Konzeptausschreibung für zwei städtische Einzelflächen
a) Dachauer Straße 306-308, Flst. 155/26 Gemarkung Moosach
b) Wolfratshäuser Str. 230, Flst. 190 und 190/5 Gemarkung Solln
Festlegung der Ausschreibungskriterien für Baugenossenschaften und Wohnprojekte nach Art des Miethäuser-Syndikats“
(Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10075 vom 05.07.2023) und
„Freiham Nord, 2. Bauabschnitt im 1. Realisierungsabschnitt, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068; Konzeptausschreibung von Wohnbauflächen für Baugenossenschaften und Projekte nach Art des Miethäuser-Syndikats“
(Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09785 vom 20.09.2023)
werden insoweit geändert, dass neben der Vergabe im Erbbaurecht alternativ auch ein Ankauf der Grundstücke möglich ist. Die in Antragsziffern 2 bis 4 der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088 vorgeschlagenen Anpassungen bei den Erstvermietungsrenten und Grundstückswerten im geförderten und konzeptionellen Mietwohnungsbau sollen bei diesen Ausschreibungen ebenfalls bereits zur Anwendung kommen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt in Abstimmung mit dem Kommunalreferat, Vorschläge zur Verbesserung der Erbbaurechtskonditionen für den Wohnungsbau zu erarbeiten
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3