

Telefon: 233 - 24108 / 28393
Telefax: 233 - 26683 / 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung I/2
Wohnungsbauförderung III/1

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm

Wohnen in München VI 2017 – 2021

Verlängerung um 1 Jahr bis zum 31.12.2022

Programmvereinfachungen und -anpassungen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237

Anlagen:

1. Dokumentation der Änderungen Beschlusspunkte WiM VI
2. MIP-Tabellen für die Jahre 2021 – 2025
3. Stellungnahme Personal- und Organisationsreferat vom 18.10.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.10.2021 (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.

1. Wohnen in München VI

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ leistet seit über 30 Jahren einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der stadtentwicklungs-, wohnungs- und sozialpolitischen Ziele der Stadt München. Es schafft insbesondere die programmatischen und finanziellen Voraussetzungen für die Erstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum in den städtischen und privaten Planungsgebieten und steuert die kommunalen Wohnungsbauprogramme und die Anforderungen an Qualitäten im Wohnungsbau. Die Handlungsprogramme beziehen sich dabei üblicherweise auf einen Zeitraum von 5 Jahren (in der Vergangenheit zum Teil auch 6 Jahren), wobei auch während der Geltungsdauer immer wieder Beschlüsse gefasst werden, mit denen Teile des Programms geändert oder neu gefasst werden.

Derzeit laufen die Vorbereitungen für „Wohnen in München VII“, das entsprechend dem üblichen Turnus im Jahr 2022 beginnen sollte. Es wird dem Stadtrat vorgeschlagen, aus den im Folgenden genannten Gründen das laufende Programm „Wohnen in München VI – 2017 – 2021“ um 1 Jahr zu verlängern (2022) und den Beschluss über die Fortschreibung auf das Jahr 2022 zu verschieben. „Wohnen in München VII“ würde damit ab 2023 beginnen. Die Verlängerung kann mit den Finanzmitteln von „Wohnen in München VI“ ohne Bereitstellung neuer Haushaltsmittel bestritten werden. Es ist aber erforderlich, das Mehr-

jahresinvestitionsprogramm entsprechend anzupassen. Es ist darüber hinaus sinnvoll, in diesem Zusammenhang die Stadtratsaufträge zur Evaluierung des Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) sowie zur Prüfung der Grundstückswertansätze für städtische Grundstücke, die beide im Jahr 2021 erfolgen sollten, ebenfalls zu verschieben und im größeren Kontext der Fortschreibung von „Wohnen in München VII“ in 2022 zu behandeln. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Sozialreferat sowie das Kommunalreferat werden rechtzeitig die Anmeldungen zum Eckdatenbeschluss 2023 für das Programm „Wohnen in München VII“ vornehmen.

Mit dieser Sitzungsvorlage werden zudem einzelne Programmvereinfachungen und -anpassungen für den geförderten Wohnungsbau vorgeschlagen, um die Umsetzbarkeit der Förderprogramme und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus schon jetzt zu verbessern und zu vereinheitlichen. Ebenso ist eine europarechtlich erforderliche Anpassung bei den Zugangskriterien für das München Modell umzusetzen.

Gründe für den Vorschlag einer Verlängerung

Dem Stadtrat wurden bzw. werden im Jahr 2021 folgende strategisch zentrale Beschlüsse zur Entscheidung vorgelegt, die große Auswirkungen auf wesentliche Inhalte des künftigen wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ haben werden.

a) SoBoN-Novelle 2021

Das Baulandmodell der Landeshauptstadt München, die sogenannte „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN), begleitet seit 1994 die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt München.

Da sich die Ausgangslage durch die Entwicklungen am Münchner Wohnungsmarkt mit dem Rückgang bebaubarer Flächen und dem durch die Pandemie nur temporär abgeschwächten Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren weiter verschärft hat und die steigenden Bodenpreise wie auch der Wegfall von zeitlich befristet sozial gebundenem Wohnraum mit dem damit einhergehenden Angebotsdefizit bezahlbarer Wohnungen aufgefangen werden muss, wurde die SoBoN nunmehr erneut fortgeschrieben. Um den großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt auch in den nächsten Jahren gerecht werden zu können, war es dabei erforderlich, die SoBoN neu zu konzipieren.

Die Regelungen der SoBoN 2021 in Bezug auf die Quoten für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau sind von großer Bedeutung für die Entscheidung über die künftigen Zielzahlen in den (Förder-)Programmen von Wohnen in München VII. Hier sei erwähnt, dass „Wohnen in München VI“ von einer Baurechtsschaffung von 4.500 WE p.a. ausgeht, davon 3.500 WE aus der SoBoN auf privaten Flächen und 1.000 WE auf städtischem Grund. Bei einer Förderquote von 30 % auf den privaten SoBoN-Flächen (der preisgedämpfte Mietwohnungsbau mit zusätzlichen 10 % wurde erst 2017 eingeführt), ergeben sich aus der SoBoN 1.050 geförderte WE p.a. bei einer gesamten Zielzahl von 2.000 geförderten und preisgedämpften Wohnungen p.a. Es ist also wichtig zu wissen, mit welchen Quoten aus der SoBoN künftig zu rechnen ist und ob bzw. wann diese zu höheren Zielzahlen für „Wohnen in München VII“ führen können. Dies ist angesichts der vorgeesehenen, in Bezug auf den Umfang der Bindungsquote sehr unterschiedlichen Varianten

zur Erfüllung bei der SoBoN-Novelle 2021 in seinen Auswirkungen schwer abschätzbar, da es davon abhängt, welche Varianten die Planungsbegünstigten wählen werden.

Durch die Fortschreibung der SoBoN in der Vollversammlung des Stadtrats vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) besteht nun ein Baukasten-Modell für die Grundstückseigentümer*innen. Die Bindung der Flächen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau beim Grundmodell, das auch der Angemessenheitsberechnung der SoBoN-Lasten zugrunde liegt, beträgt 60 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts, aufgeteilt in je 20 % Einkommensorientierter Förderung (EOF), München Modell (-Miete oder -Genossenschaften) und 20 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB). Bei der SoBoN 2017 lag die Bindung bei 40 % (20 % EOF, 10 % München Modell oder Eigenwohnraum und 10 % PMB). Bei den neuen Baukasten-Modellen variiert die Bindung zwischen 40 % (je 20 % EOF und München Modell) und 65 % (20 % EOF, 20 % München Modell und 25 % PMB). Der Anteil ist zum Teil auch von Verkäufen von Geschossfläche Wohnen an die Landeshauptstadt München oder an Genossenschaften bzw. Miethäuser-Syndikate im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15241) abhängig. Die Bindungsdauer beträgt für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau einheitlich 40 Jahre (SoBoN 2017: 25 bzw. 30 Jahre). Es wurden inhaltliche Anpassungen beim PMB vorgenommen. Ebenfalls wurden die Erstvermietungsmieten bei EOF, MM und PMB geändert.

b) Klimaneutrales München bis 2035

Der Münchner Stadtrat hat sich durch Beschluss im Dezember 2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) der weltweiten Koalition der Städte angeschlossen, die den Klimanotstand ausgerufen haben und damit anerkennen, dass die bisher ergriffenen Maßnahmen und Planungen nicht ausreichen, die Erderwärmung auf die angestrebten 1,5 Grad Celsius zu beschränken. Mit der gleichen Beschlussvorlage wurde das Ziel zur Erreichung der Klimaneutralität auf das Jahr 2035 für die Gesamtstadt vorgezogen.

Vor diesem Hintergrund hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Umsetzungsstrategie für die Stadtentwicklungsplanung, Stadtplanung und Wohnungsbauförderung und Stadtsanierung mit ersten konkreten Maßnahmen entwickelt, die ebenfalls am 07.07.2021 im Stadtrat eingebracht wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873). Die Vorlage wurde nach Vertagung am 06.10.2021 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauausschuss vorberaten.

Auch dieser Beschluss wird wesentliche Auswirkungen auf das künftige „Wohnen in München VII“ haben, da damit auch eine breit angelegte, aber gezielte Strategie bis in die Quartiersebene verbunden ist, die z.B. das Thema „Qualitäten im Wohnungsbau“ über gebäudebezogenen Maßnahmen hinaus unter neue Ansätze und zusätzliche Handlungsfelder stellt. Auf dieser Basis soll auch das nächste wohnungspolitische Handlungsprogramm neu ausgerichtet werden.

c) Folgen der Corona Pandemie

Die Bearbeitung einer Vielzahl von wohnungspolitischen Fragestellungen bei der Vorbereitung von „Wohnen in München VII“ ist darüber hinaus auch beeinflusst durch die immer

noch andauernde Pandemiesituation. Deren Auswirkungen, wie sich verändernde Arbeitssituationen (Home Office) und Lebenswelten (Wohnen, Freizeit, Nutzung des öffentlichen Raums), aber auch die dramatischen Auswirkungen der Pandemie auf die Finanzkraft der Landeshauptstadt München, die im gesamten Geltungszeitraum von „Wohnen in München VII“ zu spüren sein werden, müssen – soweit dies überhaupt schon möglich ist – berücksichtigt werden. Um auf zurzeit noch nicht vollständig absehbare Veränderungen zu reagieren, ist es sinnvoll, „Wohnen in München VI“, so wie es vom Stadtrat am 15.11.2016 beschlossen wurde und wie es mit einer Reihe von Folgebeschlüssen weiterentwickelt wurde (siehe Kapitel 2 und Anlage 1), um ein Jahr bis zum 31.12.2022 zu verlängern. Im Jahr 2022 wird dem Stadtrat dann die Fortschreibung der Programmatik und Ziele mit „Wohnen in München VII“ vorgelegt.

Nachdem sich „Wohnen in München“ auch zwischen den mehrjährigen Programmbeschlüssen in einem kontinuierlichen Prozess der Fortschreibung befindet, wird in diesem Beschluss (siehe Kapitel 2 und Anlage 1) aufgezeigt, wo sich seit der Beschlussfassung zu „Wohnen in München VI“ im Jahr 2016 Änderungen ergeben haben. Der Verlängerungsbeschluss bezieht sich deshalb auf den Stand einschließlich der vom Stadtrat bis mit diesem Beschluss beschlossenen Veränderungen. Die entsprechenden Beschlüsse sind in Kapitel 2 dieser Vorlage aufgeführt. Zudem sind ihre Auswirkungen auf die Beschlusslage in der Anlage 1) dargestellt.

Das Kapitel 3 dieser Vorlage behandelt eine Konkretisierung zur Anwendung des „40%-Beschlusses für Befreiungen“ bei Genossenschaften sowie Anpassungen und Vereinfachungen zur Belegung in der Einkommensorientierten Förderung und im München Modell. Zudem wird die Einführung eines KMB-Berechtigungsscheins dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. So wird schon jetzt, vor dem Beschluss über das nächste wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“, die Umsetzbarkeit der Förderprogramme und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus verbessert und vereinheitlicht. Diese Anpassungen werden aber keine finanziellen Auswirkungen haben.

In Kapitel 4 dieser Vorlage erfolgt eine kurze Übersicht, inwieweit die Zielzahlen aus „Wohnen in München VI“ bis zum Ende des 4. Programmjahres (31.12.2020) erreicht und in welchem Umfang dafür die bereit gestellten Finanzmittel gebunden wurden sowie ein Ausblick auf den geschätzten Finanzbedarf für das laufende Jahr 2021 sowie das Verlängerungsjahr 2022. Nachdem die Finanzmittel an die Laufzeit des Programms gebunden sind, ist es – obwohl die Mittel für das Verlängerungsjahr ausreichen – erforderlich, dies zu beschließen und die finanztechnischen Auswirkungen (Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms) darzustellen.

2. Bisher erfolgte Fortschreibungen zu WiM VI (15.11.2016 – 31.07.2021)

Seit dem Beschluss WiM VI haben sich die nachfolgenden Neuerungen/Änderungen ergeben. Eine vertiefte auf die Beschlusspunkte eingehende Darstellung wurde basierend auf dem Beschluss aus dem Jahr 2016 vorgenommen und findet sich in Anlage 1.

2.1. Programmanpassungen – neue EOF nur mit städtischer Förderung – Wiedereinführung der Förderung von unabweisbaren Mehrkosten beim München Modell

Mit Beschluss des Stadtrates vom **25.07.2018** (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11612) wurde die staatliche EOF um eine Variante erweitert, bei der kleinere Vorhaben (bis ca. 30 WE) nur mit einem städtischen investiven Baukostenzuschuss (400 €/m² Wfl. bei 25 Jahren Bindung mit Erhöhungsmöglichkeit bei freiwilliger längerer Bindung) gefördert werden, was für Vorhabensträger*innen wie auch für die Verwaltung eine erhebliche Vereinfachung bedeutet. Zudem wurde die Förderung der unabweisbaren Mehrkosten (max. 950 €/m² Wfl. als Zuschuss oder Darlehen) auch wieder für das München Modell-Miete und Genossenschaften eingeführt. Dies erleichtert gerade Genossenschaften Vorhaben umzusetzen, die z.B. aufgrund planerischer, lage- oder projektbedingter Mehrkosten ansonsten unwirtschaftlich und damit nicht realisierbar wären.

2.2. Einheitliche Förderung von Haushalten in den unteren Einkommensstufen in der EOF statt „KomPro“ oder „Münchener Wohnungsbau“

Mit Beschluss zur Programmvereinfachung und der einheitlichen Förderung der Haushalte der unteren Einkommensstufen in der staatlichen EOF anstelle des Programms „Münchener Wohnungsbau“ vom **26.06.2019** (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560) wurde auf die Einführung eines eigenen kommunalen Wohnungsbauprogramms Münchener Wohnungsbau im Sinne der Zielsetzung, die Förderprogramme im Wohnungsbau zu reduzieren (Programmvereinfachung), verzichtet. Die Förderung der Haushalte der unteren Einkommensstufen (Einkommensstufen I mit III der Nr. 19.3 Wohnraumförderungsbestimmungen 2012-WFB 2012) erfolgt in der Landeshauptstadt München ab dem Programmjahr 2019 einheitlich im staatlichen Fördersystem der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und ergänzt jeweils mit einer städtischen Kofinanzierung bzw. mit einer modifizierten städtischen Kofinanzierung beim objektabhängigen Darlehen. Die EOF-Grundstücke werden entweder dauerhaft an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vergeben oder gehen im Erbbaurecht an Dritte (z.B. Genossenschaften oder Mietshäuser-Syndikate). Die Bindung in der EOF beträgt dabei 40 Jahre mit der Vereinbarung, danach bis zum Ende des Erbbaurechts eine weitere soziale Bindung einzugehen (eine längere Erst-Bindung als 40 Jahre ist in der EOF derzeit nicht möglich, eine Verlängerung nach Ablauf der Bindung aber grundsätzlich schon). Über eine Förderung in der EOF als „besondere Wohnform“ i.S.d. Art. 19 BayWoFG, bei der zur Erreichung des Förderzwecks von einigen der üblichen Voraussetzungen der EOF abgewichen werden darf, wobei es aber von der Förderung her ein EOF-Vorhaben bleibt, kann auch weiterhin sicher gestellt werden, dass auch in dieser Förderform das Konzept des früheren KomPro (Nutzergruppen, Direktbelegung) weiter geführt werden kann.

2.3. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)

Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom **25.09.2019** (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508) wurde der erstmals in 2013 eingeführte KMB fortgeschrieben. Dies betraf die Einführung eines einheitlichen, lageunabhängigen Grundstückswertansatzes je qm Geschossfläche von 1.050 € (erschließungsbeitragsfrei) und der Festschreibung sozialer Kriterien bei der Grundstücksvergabe. Darüber hinaus erfolgt u.a. als Auswahlkriterium ein Mietpreiswettbewerb, das die Unterschreitung des Höchstmietpreises (derzeit 13,50 €/qm mtl.) entsprechend bepunktet. Auf städtischen Flächen werden in der Regel 40 Prozent (in Einzelfällen bis zu 50 Prozent) der Flächen im KMB vergeben. Die Bindungsdauer auf städtischen Flächen, die mit dem Beschluss zu WiM VI auf mindestens 60 Jahre in Verbindung mit der Vergabe im Erbbaurecht festgesetzt wurde (siehe Antragsziffer 7 zum Beschluss zu WiM VI), wurde auf 80 Jahre erhöht. Zudem wurde geregelt, dass die Vergabe städtischer Wohnbauflächen im KMB künftig im Erbbaurecht erfolgt, Baugenossenschaften können zwischen Ankauf und Erbbaurecht wählen (dies wurde aber mit Beschluss der Vollversammlung vom 22.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853) zu Gunsten einer ausschließlichen Vergabe im Erbbaurecht geändert).

In diesem Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, dem Stadtrat in zwei Jahren (also 2021) zu berichten, ob der fortgeschriebene KMB wirkt und ob der festgeschriebene Grundstückswert aktualisiert werden muss. Dieser Bericht war im Gesamtkontext der Evaluierung (Eingangsmieten, Grundstückswertansätze) der (Förder-)Programme für die unteren, mittleren und über den staatlichen Einkommensgrenzen liegenden Einkommen in „Wohnen in München VII“ für 2021 beabsichtigt. Die Vergabe von Grundstücken im Umfang von rund 630 WE im KMB in 2020 (im Schnitt der drei vorangehenden Jahre waren es ca. 260 WE p.a.) zeigt, dass das neue Modell Akzeptanz findet. Die Betrachtung des Grundstückswertansatzes im KMB war im Rahmen von „Wohnen in München VII“ vorgesehen, um nicht nur den KMB isoliert zu betrachten, sondern auch einen Vergleich mit den anderen Programmen zu haben und somit einen möglichen Nachsteuerungsbedarf innerhalb des Systems der Förderung nach Einkommensgruppen (dies betrifft zumindest in Teilen auch den KMB) zu erkennen. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Berichtspflicht bis zur Vorlage der Beschlussvorlage zu „Wohnen in München VII“ zu verlängern.

2.4. München Modell – Einkommensgrenzen - Förderung von zusätzlichen partizipativen Wohnformen (Mietshäuser-Syndikate)

Am **02.10.2019** (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15241) beschloss der Stadtrat, den Vergabeanteil von 10 % an freifinanzierten Flächen in München Modell-Eigentum umzuwidmen und jeweils für Baugemeinschaften auszuschreiben. Damit erhöhte sich der Anteil des München Modell bei der Vergabe städtischer Grundstücke von 20 auf 30 %. Zugleich wurde genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art der Mietshäuser-Syndikate der Weg eröffnet, sich bei Ausschreibungen von städtischen Grundstücken für Genossenschaften bewerben zu können. Beschlossen wurde auch, die Einkommensgrenzen des München Modells in der Systematik wieder an die staatliche Einkommensgrenze des Art. 11 BayWoFG (= Einkommensstufe III, Nr. 19 WFB 2012) anzupassen, die um 25 % überschritten werden darf.

2.5. Vergabe von städtischen Wohnbauflächen – Quoten – Erbbaurecht - Zielgruppen

Eine erhebliche Änderung der Vergabepaxis erfolgte mit Beschluss vom **22.07.2020** zur Bayernkaserne (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00853). Der Anteil des München Modell-Eigentum von zehn Prozent, der für die Baugemeinschaften vorgesehen war (siehe oben), wurde dem Anteil des München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaft zugeschlagen, der sich damit von 20 Prozent auf 30 Prozent erhöhte. Die Anteile der EOF und des KMB blieben gleich. Damit ergaben sich folgende neue Anteile der Wohnbauarten:

1. 30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF)
2. 30 % München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften
3. 40 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Zudem wurde beschlossen, dass städtische Wohnbaugrundstücke (mit Ausnahme des gesonderten Vergabeverfahrens für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften) nur noch im Erbbaurecht vergeben werden. Ungeschmälert blieb dagegen der Anteil von bis zu 40 % bei den Grundstücksausschreibungen für die partizipativen Wohnformen, wobei sich diese aufgrund des Übergangs vom Verkauf zur Erbbaurechtsvergabe auf Genossenschaften und Mietshäuser-Syndikate beschränkt.

2.6. Belegrechtsprogramm

Das Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“, das vom Stadtrat in „Wohnen in München V“ in Auftrag gegeben, vom Sozialreferat konzipiert und am 24.10.2018 vom Stadtrat beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820), setzt nicht auf den Neubau, sondern auf die Gewinnung von bezahlbarem und von der Landeshauptstadt München belegbaren Wohnraum privater Vermieter*innen.

Durch die Einführung des Modells II des Belegrechtsprogramms Ende 2018 wurde es im Rahmen des Untermodells II (b) in Kooperation mit der GEWOFAG möglich, dass die Landeshauptstadt München, vertreten durch ihre Wohnungsbaugesellschaft, als temporäre Zwischenmieter*in gegenüber den Vertragspartner*innen im vorgenannten Belegrechtsprogramm auftritt. Mit Stadtratsbeschluss vom 19.02.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17504) wurden auch Unternehmen der freien Wohnungswirtschaft in das Belegrechtsprogramm einbezogen, was es ermöglicht, größere, zusammenhängende Belegrechtskontingente aus deren Beständen zu erwerben. Gleichzeitig ist für diese Fälle eine Ausweitung der Bindungsdauern auf 25 Jahre erfolgt. Die Erfahrungen aus der erweiterten Kooperation sind positiv und zeigen erste, spürbare Erfolge für das Programm.

2.7. Zielgruppenorientierung und Akteure

Es erfolgte die dritte Fortschreibung des Gesamtplans zur sozialen Wohnraumversorgung und den Gesamtplan Integration Geflüchteter des Sozialreferats im Jahr 2017 (siehe Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06158 und 14-20 / V 07276 vom 20.07.2016 in der Vollversammlung) und 2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16291 vom 18.12.2019 in der Vollversammlung). Die Gesamtpläne ergänzen die Beschlusspunkte von WiM VI hinsichtlich einer stärkeren Berücksichtigung der Belange bzw. Unterstützungsbedarfe der jeweiligen Zielgruppen über die Versorgung mit dauerhaftem Wohnraum hinaus. Daraus ergaben sich aber keine Änderungen im Beschluss zu „Wohnen in München VI“.

2.8. Novellierung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) 2021

Mit dem Stadtratsbeschluss vom **28.07.2021** (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) wird die SoBoN nicht nur fortgeschrieben, sondern in Teilen neu konzipiert (siehe hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1 Buchst. a) des Vortrages).

In diesem Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch beauftragt, den Stadtrat noch im Jahr 2021 zu unterrichten, ob eine Anpassung der Grundstückswertansätze für die EOF und das München Modell auf städtischen Grundstücken erforderlich ist und ggf. entsprechende Vorschläge für eine Anpassung vorzulegen. Diese gesonderte Prüfung ist notwendig, da auf den städtischen Grundstücken im Vergleich zu den privaten SoBoN-Grundstücken teilweise erhöhte Anforderungen gelten, die sich auf die Höhe der Baukosten auswirken (z.B. Ökokatalog, EH 40-Standard, hoher Anteil an Holzbauvorhaben). Da die Grundstückswertansätze für städtische Grundstücke nicht isoliert betrachtet werden, sondern aus dem Förderrecht hergeleitet sind, spielen diese Baukosten bei der Betrachtung eine Rolle. Es zeichnet sich derzeit ab, dass die tatsächlichen Auswirkungen der erhöhten Anforderungen bei Inanspruchnahme aller Fördermöglichkeiten auf die Baukosten in 2021 noch nicht hinreichend beziffert werden können.

Zudem sind bei der staatlichen EOF Änderungen in der Förderung (Neufassung der WFB 2012) in Vorbereitung und es besteht die Aussicht, dass es zu der von Wohnungswirtschaft und Bewilligungsstelle München schon seit längerem geforderten deutlichen Erhöhung der Kostenobergrenze kommt. Dies würde zu einer Erhöhung der Förderung führen.

Die Höhe der Baukosten, der Grundstückswert und die Höhe der Förderung fließen, neben anderen Parametern (z.B. Miethöhe – auch hier erfolgte im SoBoN-Beschluss für die Programme EOF und München Modell eine Anhebung), in die nach Nr. 13 WFB 2012 im geförderten Mietwohnungsbau vorgeschriebenen „Aufwands- und Ertragsrechnung“ ein. Mit dieser Rechnung wird ermittelt, ob ein Vorhaben wirtschaftlich und damit förderfähig ist. Daraus leitet die Landeshauptstadt München auch die Grundstückswertansätze auf städtischen Flächen ab.

Es wird deshalb vorgeschlagen, den Stadtrat mit einer Anpassung erst in der Beschlussvorlage zu „Wohnen in München VII“ zu befassen.

3. Einzelne Programmvereinfachungen und -anpassungen

Im Folgenden werden einzelne Programmfortschreibungen vorgeschlagen, die schon jetzt der Vereinfachung und besseren Erreichung der Ziele für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau dienen.

3.1. Sonderregelung für Genossenschaften und Mietshäuser-Syndikate bei der Umsetzung des „40%-Beschlusses für Befreiungen“

Neues Wohnbaurecht kann nicht nur durch neue Bauleitpläne, insbesondere Bebauungspläne entstehen (hier greifen die Verfahrensgrundsätze der SoBoN), sondern auch durch Befreiungen, die die Lokalbaukommission des Referats für Stadtplanung und Bauordnung von den Festsetzungen bestehender Bebauungspläne erteilt. Der sogenannte „40%-Beschluss für Befreiungen“ geht auf den Stadtratsbeschluss zu

„Wohnen in München“ vom 05.07.1989 zurück und wurde stets fortgeschrieben, zuletzt im Beschluss zu „Wohnen in München VI“.

Für Genossenschaften sowie für genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats wird vorgeschlagen, dass zum Nachweis der Förderquote ermöglicht werden soll, die Förderquote von 40% auf 70% der durch die Befreiung zusätzlich entstehenden Wohnbaugeschossfläche zu erhöhen und im München Modell-Genossenschaften nachzuweisen. Gründe hierfür sind, dass bei einer ausschließlichen oder weit überwiegenden Belegung der gebundenen Wohnungen im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung – EOF, das für die unteren Einkommensgruppen vorgesehen ist, dem genossenschaftlichen Grundgedanken, Wohnungen für ihre Mitglieder*innen zu schaffen, die überwiegend mittleren Einkommensschichten angehören, nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann. Hier ist zu bedenken, dass es sich in den Fällen des 40%-Beschlusses anders als bei den Vergaben städtischer Flächen, um zusätzliches Wohnbaurecht auf Grundstücken handelt, die den Genossenschaften bereits gehören. Gerade in diesen Fällen liegt bei Genossenschaften meist eine umfangreiche Warteliste vor, auf denen insbesondere auch Familienmitglieder von Genossenschaftsmitgliedern stehen, die eine eigene Wohnung suchen. Diese können bei einer üblichen Belegung durch die Stadt (Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration) nach Dringlichkeit im Rahmen des Programms der EOF in der Regel nicht berücksichtigt werden. Der Verzicht auf die EOF-Wohnungen wird aber nur für vertretbar erachtet, wenn eine entsprechend höhere Bindung in Höhe von 70% der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche für das München Modell erfolgt. Diese alternative Bindungsmöglichkeit wird von Bestandsgenossenschaften sehr begrüßt und wurde bereits in zwei Modellprojekten auf Grundlage einer Ausnahmeregelung durch die referatsinterne Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive (AG WBO) ermöglicht und von den betroffenen Genossenschaften auch so vertraglich vereinbart.

3.2. Belegung in der Einkommensorientierten Förderung (EOF)

Im Rahmen der staatlichen EOF oder der EOF mit städtischem Baukostenzuschuss errichtete Wohnungen werden bisher nach gefestigter Verwaltungspraxis (siehe auch Handreichung der Obersten Baubehörde, 2003) grundsätzlich zu mindestens zwei Dritteln mit Haushalten der Einkommensstufe I und zu einem Drittel mit Haushalten der Einkommensstufe II belegt. Die Einkommensstufen ergeben sich dabei aus den WFB 2012. Dies entsprach der bisherigen Bedarfslage. Wohnungen zum Erstbezug mit Haushalten der Einkommensstufe III wurden nur in Ausnahmefällen vorgesehen, da für diese Einkommensstufe auch das München Modell in Frage kommt und in der Regel auch von den Haushalten gewünscht wird. Nach den Feststellungen des Sozialreferates ist der Bedarf für die Einkommensstufe I in den letzten Jahren weiterhin stark gestiegen.

Vorgeschlagen wird deshalb folgende Anpassung bei der Belegung (gilt für sämtliche Bindungen, unabhängig davon, ob sie auf städtischen oder privaten Grundstücken erfolgen):

Künftig werden als Regelfall 80% der neu zu errichtenden EOF-Wohnungen mit Haushalten der Einkommensstufe I und 20% der EOF-Wohnungen mit Haushalten der Einkommensstufe II belegt. Eine Belegung mit Haushalten in der Einkommensstufe III ist weiterhin nur in Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung des Sozialreferates möglich.

Berechtigt zum Bezug von EOF-Wohnungen sind Haushalte, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenzen und förderrechtlichen Vorgaben erfüllen und auf Antrag einen Registrierbescheid des Sozialreferats, Amt für Wohnen und Migration, erhalten haben. Die Gültigkeit des Registrierbescheides wurde für Haushalte in der niedrigsten Einkommensstufe von bisher ein auf zwei Jahre verlängert (vgl. hierzu den Beschluss des Sozialausschusses vom 22.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03591). Aufgrund der weiter steigenden Anträge auf Registrierung ist dies sowohl für die Antragsteller*innen sinnvoll, da ein erheblicher Teil nicht innerhalb eines Jahres bei der Belegung zum Zuge kommen kann, als auch eine Vereinfachung und Entlastung für die Verwaltung.

Die Belegung der EOF-Wohnungen wird durch das Sozialreferat gesteuert. Eine unmittelbare Belegung (= Direktbelegung) erfolgt nur für besondere Projekte, die im Rahmen der EOF als besondere Wohnform gefördert werden (ehemalige KomPro B-Projekte, vgl. die Vereinfachung durch die Programmanpassung in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13560 vom 26.06.2019).

Der Regelfall ist die Belegung über einen Vorschlag des Sozialreferates an den*die Vermieter*in im Rahmen der SOWON-Vergabepaxis (Bewerbung der für eine angebotene Wohnung berechtigten Haushalte über die „Soziales Wohnen online“ (SOWON)-Plattform, Vorauswahl durch das Sozialreferat nach festgelegten Kriterien, Vorschlag von fünf Haushalten, Auswahl durch Vermieter*in). Abweichungen können im begründeten Einzelfall festgelegt werden. So gilt z.B. für Genossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats ein Vorschlagsrecht für 60% der Haushalte in der EOF, um den gemeinschaftlichen Charakter des genossenschaftlichen bzw. partizipativen Wohnens Rechnung zu tragen. Die Belegungspraxis hat sich bewährt und soll beibehalten werden.

Zur Sicherung der Erst- und Folgebelegung während der Bindungsdauer erhält die Stadt ein Wohnungsbelegungsrecht, das im Grundbuch durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert ist.

3.3. Belegung im München Modell

3.3.1. Anpassungen an das Europarecht

Die Belegung von Mietwohnungen im München Modell erfolgt – anders als bei der EOF – nicht durch Vermittlung von potentiellen Mieterhaushalten durch das Sozialreferat an die*den Vermieter*in. Vielmehr sucht die*der Vermieter*in die Mieterhaushalte direkt aus. Der Mieterhaushalt muss der*dem Vermieter*in jedoch bei Abschluss des Mietvertrages durch einen aktuellen „München Modell“-Bescheid des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration nachweisen, dass der Haushalt zur Anmietung der München Modell Wohnung mit einer von der Haushaltsgröße abhängigen, bestimmten Zimmeranzahl berechtigt ist.

Den „München Modell“-Bescheid stellt das Sozialreferat auf Antrag aus. Die Geltungsdauer beträgt für Haushalte

- in der niedrigsten Einkommensstufe des München Modell (= Stufe III) zwei Jahre;
- sonst ein Jahr (= Einkommensstufe III + 25%, vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03591 im Sozialausschuss vom 22.07.2021).

Voraussetzungen für die Ausstellung eines „München Modell“-Bescheides sind:

- Das maximal zulässige Haushaltseinkommen für das München Modell wird eingehalten (derzeit Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes – BayWoFG (= Einkommensstufe III) zuzüglich 25%).
- Die antragstellenden Personen sind Haushaltsangehörige im Sinne des Art. 4 BayWoFG.
- Der Haushalt hält sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet auf, d.h. der gewöhnliche Aufenthalt liegt in Deutschland (Art. 14 Abs. 2 BayWoFG).
- Alle Haushaltsangehörigen verfügen über einen ausreichenden aufenthaltsrechtlichen Status, der es ihnen erlaubt, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen (Art. 14 Abs. 2 BayWoFG).

Das bisherige Kriterium der Ortsansässigkeit mindestens einer Person des antragstellenden Haushalts in München bzw. bei Familien mit Kindern in der Planungsregion des Freistaats Bayern Nr. 14 ist aus europarechtlichen Gründen zu streichen, da die Anknüpfung der Berechtigung an den Ortsbezug, Wohnsitz oder Arbeitsplatz in München und der Region 14, sei es auch nur mittelbar, zu einer rechtswidrigen Diskriminierung von Haushalten aus dem EU-Ausland führt. Die rechtlichen Ausführungen des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) im Rahmen verschiedener Verfahren und der sogenannte „Leitlinienkompromiss“ zum Einheimischenmodell, die zwar in Bezug auf Eigentumsmodelle entwickelt worden waren, gelten insofern ebenso für Mietmodelle.

3.3.2. Belegungsvereinheitlichung München Modell-Miete und -Genossenschaften

Genossenschaften sind eine wichtige Zielgruppe in „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 07205 vom 15.11.2016, Kapitel 9.2) und finden daher Berücksichtigung bei Vergaben städtischer Grundstücke. Zwischenzeitlich wurden auch die genossenschaftsähnlichen Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats den Genossenschaften gleichgestellt.

In der bisherigen Förderlandschaft wurde zwischen München Modell-Miete und -Genossenschaften unterschieden, jedoch ergab eine Evaluierung das Ergebnis, dass sich die beiden Fördermodelle nur hinsichtlich der Belegung unterscheiden: Bislang galt, dass auch im München Modell-Genossenschaften berechnete Haushalte mit Vorlage der Bescheinigung München Modell-Miete zum Zug kamen. Jedoch galt die Vorgabe, dass zu 50% mit Haushalten belegt werden soll, die bereits eine Wohnung der Genossenschaft bewohnen und zu 50% mit Haushalten, die noch keine Wohnung der Genossenschaft bewohnen, d.h. die bisher bereits auf der Warteliste der Genossenschaft eingetragen waren.

Im Zuge der Vereinheitlichung von München Modell-Miete und -Genossenschaften soll diese Sonderregelung abgeschafft werden und künftig einheitliche Vorgaben sowohl für private Bauträger*innen, Genossenschaften wie auch für die genossenschaftsähnlichen Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats gelten. Das heißt, es ist auch bei Belegung im Rahmen des München Modell-Genossenschaften mit Haushalten zu belegen, die einen „München Modell“-Bescheid vorlegen können, es gelten für die Genossenschaften keine weiteren Vorgaben, ob und wenn ja welcher Mitgliedsstatus in einer Genossenschaft vorliegt.

3.4. Einführung eines Berechtigungsscheins im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)

Mit Stadtratsbeschluss vom 02.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15508) wurde der „Konzeptionelle Mietwohnungsbau“ (KMB) – ein Programm, das nur auf städtischen Flächen Anwendung findet – angepasst und fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang wurde entschieden, dass sich der KMB künftig neben der Einführung eines festen Grundstückspreises insbesondere durch eine verstärkte Berücksichtigung bestimmter Zielgruppen auszeichnet. Im Rahmen dieser sogenannten Zielgruppenorientierung (in der Regel bei 60% der KMB-Wohnungen) werden neben Beschäftigten in Mangelberufen aus den Bereichen freie Wohlfahrtspflege und der öffentlichen Daseinsvorsorge, spezifische Wohnprojekte/Wohnformen (z. B. integrativ, intergenerativ, inklusiv) insbesondere auch Haushalte berücksichtigt, die die Voraussetzungen der Einkommensgrenze des Art. 11 BayWoFG (= Einkommensstufe III + 50 %) erfüllen.

Die Zugehörigkeit zu einer Zielgruppe ist jeweils durch die Vermieter*innen (Bauträger*in des Mietwohnungsbaus, Genossenschaften, genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats, städtische Wohnungsbaugesellschaften) durch Vorlage geeigneter Unterlagen sicherzustellen und auf Verlangen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nachzuweisen. Im Falle der spezifischen und bei der Wohnraumversorgung unterstützungsbedürftigen Berufsgruppen kann dies beispielsweise durch Vorlage einer Arbeitgeberbestätigung erfolgen.

Für die Zielgruppe der Haushalte mit einem maximalen Einkommen bis zu Einkommensstufe III + 50% wird nunmehr die Einführung eines Berechtigungsscheins vorgeschlagen, mit dem die Einhaltung der Einkommensobergrenze bestätigt wird. Hiermit wird die bewährte Verfahrensweise in der EOF und im München Modell aufgegriffen, nach der das Sozialreferat die Einhaltung der Einkommensgrenzen (EOF = Einkommensstufe III, München Modell = Einkommensstufe III + 25 %) prüft und mit Ausstellung eines Berechtigungsscheins bestätigt. Beim KMB soll künftig in gleicher Weise verfahren werden. Die Geltungsdauer des auszustellenden KMB-Berechtigungsscheins soll einheitlich, wie beim EOF-Registrierbescheid und beim München Modell-Bescheid, ebenfalls zwei Jahre betragen.

Für die übrigen KMB-Wohnungen ohne bzw. mit anderen Zielgruppenvorgaben erfolgt die Vermietung ohne einen Berechtigungsschein, da hier keine Einkommensvoraussetzungen zu beachten sind.

Eine abschließende Einschätzung hinsichtlich der Anzahl zusätzlichen Personals bzw. Sachmitteln für die Ausstellung der zusätzlichen KMB-Berechtigungsscheine ist derzeit noch nicht möglich. Hilfreich wäre bereits eine höhere Besetzungsquote als derzeit aufgrund der Haushaltskonsolidierung möglich. Nach vertiefter Prüfung des Prozesses und dem damit verbundenen Aufwand für die einzelnen Fachbereiche im Sozialreferat wird ggf. in Folgejahren eine Anmeldung von Personal und Finanzmitteln notwendig werden. Das Sozialreferat behält sich daher vor, die entsprechenden Personal- und Sachbedarfe zum nächsten Eckdatenbeschluss anzumelden.

4. „Wohnen in München VI“ - Erfolgsbilanz 2017 – 2020 bei den Zielzahlen und Stand der Bindungen bei den Finanzmitteln

4.1. Erfolgsbilanz 2017 – 2020 (Zielzahlen)

In den ersten 4 Jahren des Programmzeitraums von „Wohnen in München VI“ wurden die Zielzahlen aus den einzelnen Bereichen wie folgt erreicht (Wohnen in München VI – Erfahrungsbericht für das Jahr 2020, Bekanntgabe vom 10.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02745) und „Wohnen in München V – Erfahrungsbericht für das Jahr 2016 vom 26.07.20217 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08922):

Zielzahl für (Bereich)	Zielzahl p.a.	2017 – 2020 WE Summe	Durchschnitt WiM VI; WE p.a. (Durchschnitt aus WiM V; 2012-2016)	Zielzahl erreicht in %
Genehmigte Wohnungen (WE)	keine	48.513	12.128 (8.284)	./.
Fertiggestellte WE	8.500	31.776	7.944 (7.205)	93 %
Baurechts-schaffungen	4.500	16.297	4.074 (3.823)	91 %
Geförderte/Gebundene Wohnungen	2.000	7.123	1.781 (1.584)	89 %

Tabelle: Zielerreichung in Wohnen in München VI, komprimiert
(Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, konnten trotz der steigenden Baukosten die Zielzahlen im Schnitt der Jahre 2017 mit 2020 in einem hohen Maß erreicht werden.

Der Vergleich mit den Durchschnittszahlen aus dem vorhergehenden Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ zeigt zudem, dass in allen Bereichen die erreichten Durchschnittswerte der ersten vier Jahre von „Wohnen in München VI“ deutlich besser waren und erhebliche Steigerungen bei den Zielzahlen erreicht wurden.

Prognosen über die Entwicklung der Erreichung der Zielzahlen in den Jahren 2021 oder auch für 2022 sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt schwierig. Dies ist in aller Regel erst im letzten Quartal mit hinreichender Sicherheit möglich, da es insbesondere bei den Baurechtsschaffungen in Abhängigkeit vom Verlauf der einzelnen Verfahren zu nicht vorhersehbaren großen Schwankungen zwischen einzelnen Jahren kommen kann, die dann im mehrjährigen Durchschnitt wieder ausgeglichen werden. Auch bei den geförderten/gebundenen Wohnungen kommt es vor, dass trotz einer hohen Zahl von angekündigten Anträgen sich dann doch noch Verschiebungen ergeben. Auch hier findet in der Regel dann über den Schnitt der Jahre ein Ausgleich statt.

4.2. Stand der Bindungen bei den Finanzmittel aus WiM VI

Bei der Kalkulation der Finanzmittel für WiM VI (2017- 2021) ist die Verwaltung von den zu dieser Zeit geltenden bzw. in WiM VI vorgesehenen Programmen und Zielzahlen und den sich daraus prognostizierten Finanzbedarf ausgegangen. Dies waren 831 Mio. € an städtischen Mitteln. Dazu kamen bei der Kalkulation, ebenfalls als Prognose auf der Basis der vorangehenden Mittelzuweisungen, 290 Mio. € an staatlichen Mittelzuweisungen (Bund und Land), die vor allem für die EOF, für die Eigentumsförderung und für Anpassungsmaßnahmen von Wohnungen eingesetzt werden. In Summe wurde das notwendige Finanzvolumen auf **1.121 Mio. €** geschätzt.

Unter anderen aufgrund der unter Ziffer 2 des Vortrages dargestellten Programmänderungen (z.B. einheitliche Förderung für die Haushalte der unteren Einkommensgruppen nur noch in der staatlichen EOF mit städtischer Kofinanzierung, also ohne eigene, rein städtisch zu finanzierende KomPro-Programme), aber auch aufgrund des vom Freistaat Bayern erst während der Laufzeit von WiM VI gestarteten Wohnungspaktes Bayern kam es zu sehr deutlichen, für die Landeshauptstadt München günstigen Abweichungen beim prognostizierten städtischen Finanzvolumen (trotz eines hohen Zielerreichungsgrades).

Im Rahmen des von der Stadtkämmerei angestoßenen „Kassensturzes“ zu WiM VI wurde zum Stand 24.02.2021 festgestellt, dass

- von den ca. **831 Mio. € an städtischen Finanzmitteln** in den Jahren **2017–2020** knapp **388 Mio. €** gebunden wurden;
- anstelle der erwarteten anteiligen staatlichen Fördermittel in Höhe von **232 Mio. €** für diesen Zeitraum die Landeshauptstadt München **418 Mio. €** an Bundes- und Landesmitteln erhalten hat. Diese wurden vorrangig und vollständig gebunden, da sie anderenfalls zurück gegeben werden müssten.
- Für **2021** sind **Bindungen in Höhe von gut 158 Mio. € an städtischen Mitteln eingeplant**. Dazu kommen **staatliche Mittelzuweisungen von 93 Mio. €**.
- Die Bindungen aus WiM VI für den Zeitraum 2017 - 2021 werden damit aktuell auf gut 546 Mio. € an städtischen Mitteln geschätzt. Bei einem Ansatz von ca. 831 Mio. € verbleibt also **ein Rest von ca. 285 Mio. €**.

	Gesamtkosten	IST von Gesamtkosten	Eingegangene Bindungen (EB)	EB von Gesamtkosten
Alle Referate	831.029.000 €	17,11 %	546.062.870 €	65,71 %
2017	31.552.072 €	3,80 %	116.108.542 €	13,97 %
2018	17.763.248 €	2,14 %	113.327.420 €	13,64 %
2019	39.571.306 €	4,76 %	95.218.330 €	11,46 %
2020	53.274.535 €	6,41 %	63.118.200 €	7,60 %
Prognose 2021			158.290.378 €	19,05 %

Tabelle: Finanzübersicht bisherige Bindungen WiM VI (Quelle: Stadtkämmerei)

Insgesamt liegt des Finanzvolumen von WiM VI nach der aktualisierten Prognose für den Zeitraum 2017 – 2021 bei **ca. 1.057 Mio. €** und damit etwa 6 % unter dem anfänglich erwarteten Rahmen (1.121 Mio. €).

4.3. Prognose Finanzbedarf für ein Verlängerungsjahr 2022

Nach vorsichtiger Prognose wird für 2022 mit einem Finanzbedarf in Höhe von ca. **184 Mio. € an kommunalen Mitteln** gerechnet (auch vorausgesetzt, dass sich die staatlichen Zuweisungen nicht unter den Wert von 2021 (93 Mio. €) verringern). Davon entfallen 168 Mio. € auf den Finanzbereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung), 10 Mio. € auf den des Kommunalreferates (Pauschale aus WiM für Grundstücksankauf – in Höhe der bisherigen Jahresraten) und 6 Mio. € auf das Sozialreferat (Belegrechtsprogramm).

Damit kann der gesamte Finanzbedarf für das Verlängerungsjahr aus den Restmitteln aus WiM VI in Höhe von ca. 285 Mio. € abgedeckt werden. Die Bereitstellung zusätzlicher Haushaltsmittel ist nicht erforderlich.

Da die Verlängerung auf der Basis des Beschlusses zu „WiM VI“ bzw. der Anpassungen bei den Programmen aus den Folgebeschlüssen (siehe Ziffer 2) erfolgt, sind Änderungen an den Festlegungen zu den Zielzahlen, zu den benötigten Haushaltsmitteln für die einzelnen Programme sowie zu den Personal- und Sachmittelbedarfen der beteiligten Referate (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialreferat, Stadtkämmerei und Kommunalreferat) nicht zu erwarten.

Aufgrund der Befristung der Fördermittel für Investitionstätigkeit und Änderungen des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist die Ziffer 53 des Beschlusses vom 15.11.2016 anzupassen (siehe hierzu Antrag der Referent*innen, Ziffer 6).

Programme	WiM VI 2017 - 2021			WiM VI 2022	
	2017 - 2021	Bedarf (voraussichtl. Bindungen)	nicht gebunden bis 2021	2017 - 2022 (nur das Jahr 2022)	nicht gebunden bis 2022
Euro in 1000					
4030.7501 Münchner Wohnungsbau Belegrechtsankauf Bestand	15.000	6.195	8.805	6.000	-2.805
4030.751 Münchner Wohnungsbau Belegrechtsankauf Neubauten	23.000	0	23.000	0	-23.000
6200.3001 Darlehen geförderter Mietwohnungsbau an öffentl. Unternehmen	248.939	144.130	104.809	57.000	-47.809
6200.3101 Darlehen für München Modell-Miete u. Genossenschaften an	265.600	181.122	84.478	60.000	-24.478
6200.7670 Darlehen f. d. Föderung unabweisbarer Mehrkosten an öffentl. U.	150.320	60.359	89.961	30.000	-59.961
6200.7680 Darlehen f. d. Finanzierung v. Genossenschaftsanteilen	5.250	11.303	-6.053	2.000	8.053
6200.7710 Belegrechtsankauf Wertausgleich SoBoN (Übergang)	15.000	71.242	-56.242	18.000	74.242
6200.7720 Belegrechtsankauf für dauerhafte Bindungen	5.527	17.714	-12.187	0	12.187
6200.7860 Zuschuss städt. EOF WiM VI – verbundene Unternehmen	50.000	3.398	46.602	1.000	-45.602
6200.988.7880.9 Zuschuss für Kinder, München Modell-Eigentum WiM VI	2.400	600	1.800	0	-1.800
8800.932.8310 Ankauf von Grundstücken	50.000	50.000	0	10.000	10.000
Summe	831.036	546.063	284.973	184.000	-100.973

Tabelle: Finanzübersicht Wohnen in München VI (Quelle: Stadtkämmerei)

Die genehmigten Mittel, die in Wohnen in München VI nach der derzeitigen Prognose in Höhe von rd. 285 Mio. € nicht mehr bis Ende 2021 gebunden werden können, stehen für

die Finanzierung der Verlängerung um ein Jahr zur Verfügung. Das prognostizierte Bindungsvolumen für das Jahr 2022 beträgt 184 Mio. €, wobei der tatsächliche Mittelabfluss im Zeitraum von 2022 bis ca. 2026 erfolgt (vgl. MIP, Anlage 2). Die nicht mehr durch Bindungen in Anspruch genommenen Mittel in Höhe von rd. 101 Mio. € werden in der MIP-Fortschreibung 2021 – 2025 nicht mehr dargestellt.

5. Personalbedarf des Sozialreferats (SOZ)

Die mit Beschlussfassung vom 18.10.2018 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 09820) im Rahmen der Neukonzeption des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ bis 31.12.2021 genehmigten 1,5 VZÄ im Amt für Wohnen und Migration sind mit Verlängerung von Wohnen in München VI ebenfalls bis 31.12.2022 gesichert. Die Finanzierung der Stellen erfolgt für das Jahr 2022 über bereitgestellte Kapazitäten innerhalb des Amtes für Wohnen und Migration. Es fallen keine neuen Personalkosten sowie zusätzlicher Raumbedarf an.

Übersicht Personalbedarf:

- 1,0 VZÄ in E12 (Technischer Dienst): Einwertung der Wohnungen und Berechnung des Mietspiegels
- 0,5 VZÄ in E 13 (Verwaltungsdienst): Wohnraumakquise und Bewerbung

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.

Das Sozialreferat, das Kommunalreferat, die Stadtkämmerei sowie das Referat für Personal- und Organisation haben der Vorlage zugestimmt.

Verkürzung der Vorlagefrist gemäß 5.6.2 AGAM

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um den Stadtrat rechtzeitig vor den durch die Pandemie bedingten, schwierigen Haushaltsberatungen und -entscheidungen aufzuzeigen, die die einjährige Verlängerung des Wohnungspolitischen Handlungsprogrammes, Wohnen in München VI keinen zusätzlichen Mittelbedarf im Haushalt 2022 auslöst. Ferner sind Programmanpassungen vorzunehmen, die Auswirkungen auf laufende Vertragsverhandlungen haben

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Dirk Höppler, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017 – 2021“ in der Fassung, die es durch die in Ziffer 2 des Vortrages genannten Fortschreibung erfahren hat (siehe Anlage 1) wird um ein Jahr bis zum 31.12.2022 verlängert.
2. Die Verlängerung erfolgt aus den in „Wohnen in München VI“ bereit gestellten und bisher nicht gebundenen Mitteln. Es werden keine neuen Finanzierungsmittel benötigt. Die Verwaltung wird gebeten, die notwendigen Änderungen in der Mittelfristigen Finanzplanung 2021 – 2025 (MIP 2021-2025) vorzubereiten.
3. Die Beschlussziffer 6 des Stadtratsbeschlusses vom 25.09.2019 (Berichtspflicht zum KMB für 2021) wird wie folgt neu gefasst:
„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat **im Rahmen des Beschlusses zu „Wohnen in München VII“ im Jahr 2022** zu berichten, ob der fortgeschriebene KMB wirkt und ob der festgeschriebene Grundstückswert aktualisiert werden muss.“
4. Die Beschlussziffer 9 des Stadtratsbeschlusses vom 28.07.2021 (Berichtspflicht zu einer Anpassung der Grundstückswertansätze für EOF und München Modell auf städtischen Grundstücken noch in 2021 aufgrund der Erhöhung im SoBoN-Beschluss für privaten Grundstücke) wird wie folgt neu gefasst:
„Die Verwaltung wird beauftragt, den Stadtrat **im Rahmen des Beschlusses zu „Wohnen in München VII“ im Jahr 2022** zu unterrichten, ob eine Anpassung der Grundstückswertansätze für die EOF und das München Modell auf städtischen Grundstücken erforderlich ist und ggf. entsprechende Vorschläge für eine Anpassung vorzulegen. Bis dahin gelten die derzeitigen Grundstückswertansätze weiter. Die unter Antragsziffer 6 des SoBoN-Beschlusses genannten Erstvermietungsrenten zur EOF und zum München Modell sind programmbezogen. Sie gelten damit auch für städtische Grundstücke ab dieser Beschlussfassung in gleicher Höhe.“
5. Der Stadtrat stimmt zu, dass für den 40%-Beschluss für Befreiungen **Genossenschaften sowie genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats** die erforderliche Förderquote durch 70% der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche im München Modell-Genossenschaften erfüllen (anstatt 40% in der EOF).
6. Aufgrund des geänderten Nachfragebedarfs werden künftig als **Regelfall 80%** der neu zu errichtenden EOF-Wohnungen mit Haushalten der **Einkommensstufe I nach Art. 11 BayWoFG** und 20% der EOF-Wohnungen mit Haushalten der Einkommensstufe II **belegt**. Eine Belegung mit Haushalten in der Einkommensstufe III ist weiterhin nur in Ausnahmefällen und nur mit Zustimmung des Sozialreferates möglich.
7. **Zugangskriterium** für eine geförderte Wohnung im **München Modell-Miete und -Genossenschaften** sind wie bisher die Einhaltung der Einkommensstufen (derzeit Art. 11 BayWoFG + 25 %) durch den Mieterhaushalt und Haushaltszugehörigkeit, gewöhnlicher Aufenthalt in Deutschland und ein ausreichender aufenthaltsrechtlicher Status. Die Kriterien der Ortsansässigkeit bzw. des Arbeitsplatzes in München und der Region 14 entfallen. Der Prüfauftrag aus dem Stadtratsbeschluss vom 18.10.2017 Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09923, Beschlussziffer 2 ist damit erledigt.

Künftige Änderungen in den Vergabemodalitäten der gebundenen Mietwohnungen im München Modell werden im Rahmen der laufenden Verwaltungspraxis federführend durch das Sozialreferat in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchgeführt.

8. Bei **Belegung im München Modell-Genossenschaften** entfällt ab Beschlussfassung die Vorgabe, dass zu 50% mit Haushalten belegt werden soll, die bereits eine Wohnung der Genossenschaft bewohnen und zu 50% mit Haushalten, die noch keine Wohnung der Genossenschaft bewohnen. Maßgeblich ist nur noch die Vorgabe, dass dem Mieterhaushalt ein „München Modell“-Bescheid vorliegt.
9. Das Sozialreferat wird ergänzend gebeten, im Rahmen der laufenden Verwaltungspraxis für den **Konzeptionellen Mietwohnungsbau Berechtigungsscheine für die Zielgruppe der Haushalte** mit einem maximalen Einkommen bis zu Einkommensstufe III + 50% **auszustellen**, in denen die Einhaltung der festgelegten Einkommensstufen bestätigt wird. Die Geltungsdauer eines Berechtigungsscheins für alle Fördermodelle wird auf zwei Jahre ab Ausstellungsdatum festgelegt.
10. **Fördermittel:** Die Finanzierung der Verlängerung des Bindungszeitraums um ein Jahr in Höhe von 184 Mio. € erfolgt aus den in „Wohnen in München VI“ bereits genehmigten und bis Ende 2021 nicht mehr gebundenen Mitteln. Die städtischen Finanzmittel für den geförderten Wohnungsbau können bei Bedarf zwischen den verschiedenen Programmen, auch referatsübergreifend, verschoben werden. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Bedarf die genehmigten Fördermittel auf die entsprechenden Finanzpositionen um zu verteilen. Die nicht mehr durch Bindungen in Anspruch genommenen Mittel von Wohnen in München VI in Höhe von rd. 101 Mio. € werden in der MIP-Fortschreibung 2021 – 2025 (siehe Anlage 2) nicht mehr dargestellt.

Die 184 Mio. € verteilen sich wie folgt:

- rund 57 Millionen € für Maßnahmen im geförderten Mietwohnungsbau
 - rund 60 Millionen € für Maßnahmen im München Modell-Miete und Genossenschaften
 - rund 30 Millionen € für Fördermodule für unabweisbare Mehrkosten
 - rund 2 Millionen € für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen
 - rund 18 Millionen € für den Wertausgleich für SoBoN Übergangsfälle
 - rund 1 Millionen € für die städtische EOF
 - rund 6 Millionen € für das Belegrechtsankaufsprogramm (konsumtive und investive Mittel)
 - rund 10 Millionen € für den Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau
11. Das Sozialreferat wird gebeten, die Befristung der 1,5 Stellen bis 31.12.2022 für Fortführung des Belegrechtsprogramms im Amt und Wohnen und Migration beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
 12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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 – BA (1x)
3. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Personal- und Organisationsreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Gesundheitsreferat
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An die Sozialreferat
13. An das Kommunalreferat
14. An die Frauengleichstellungsstelle
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/11
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
22. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/23

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3