

**Erste Programmanpassung von  
„Wohnen in München VII“**

**Anpassung der Erstvermietungs-  
mieten und der  
Grundstückswerte für den Mietwohnungsbau**

**Verlängerung des KMB-Teuerungsausgleichs**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088**

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

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Auftrag aus dem Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, „Wohnen in München VII“, Beschlussziffer 8) erforderliche Programmanpassungen von "Wohnen in München VII" zur Beschlussfassung vorzulegen
<b>Inhalt</b>	Anpassung der Erstvermietungs- mieten und der Grundstückswerte im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau; Verlängerung des KMB-Teuerungsausgleichs
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	./.
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Anpassung der Erstvermietungs- mieten und der Grundstückswerte; Verlängerung des KMB-Teuerungsausgleichs um 1 Jahr
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Wohnen in München VII, Erstvermietungs- miete, Grundstückswerte, KMB
<b>Ortsangabe</b>	(-/-)



**Erste Programmanpassung von  
„Wohnen in München VII“**

**Anpassung der Erstvermietungsrenten und der  
Grundstückswerte für den Mietwohnungsbau**

**Verlängerung des KMB-Teuerungsausgleichs**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13088**

**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.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm Wohnen in München versteht sich als kontinuierlicher Prozess mit jährlicher Evaluierung und einer zügigen, flexiblen und bedarfsgerechter Anpassung. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde deshalb mit der Beschlussziffer 8 des Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, „Wohnen in München VII“) beauftragt, dem Stadtrat Beschlussvorlagen zur Anpassung des Handlungsprogramms vorzulegen.

Mit der ersten Programmanpassung von „Wohnen in München VII“ wird das folgende Maßnahmenpaket vorgeschlagen, um den Zielstellungen nach Wohnen in München auch weiterhin gerecht zu werden und den Wohnungsbau vor dem Hintergrund nach wie vor großer wirtschaftlicher Herausforderungen zu unterstützen. Empfohlen wird daher:

- die Anpassung der Erstvermietungsrenten in der Einkommensorientierten Förderung (EOF), im München-Modell-Miete/München-Modell-Genossenschaften (MM), im Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) und im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und die Anpassung der Grundstückswerte für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau
- Möglichkeit der freiwilligen Verlängerung der Bindungsdauer im München Modell auf 55 Jahre bei nicht-städtischen Grundstücken
- die Verlängerung des KMB-Teuerungsausgleichs um ein Jahr bis 31.12.2025.

## Anpassung der Erstvermietungsrenten und der Grundstückswerte

Im Rahmen der SoBoN 2021 wurden die Erstvermietungsrenten in der Einkommensorientierten Förderung (EOF), im München Modell (MM) und im Preisgedämpften Mietwohnungsbau auf privaten Flächen (PMB) letztmalig angehoben. Die Erstvermietungsrenten wurden mit Beschlussfassung zu „Wohnen in München VII“ (Beschlussziffer 22) bestätigt. Gleichzeitig hat der Stadtrat einen Evaluierungsauftrag formuliert (vgl. Beschlussziffer 24 aus „Wohnen in München VII“), dem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der heutigen Sitzungsvorlage nachkommt.

Aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch erhöhte Baukosten, Bauzinsen und allgemein von Baunebenkosten im Bereich des Wohnungsbaus ist es erforderlich, die Erstvermietungsrenten in vertretbarem Maße an diese veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Damit soll der Wohnungsbau im Bereich der SoBoN, des 40 % Beschlusses für Befreiungen und der sektoralen Bebauungspläne, sowie auf städtischen Flächen weiterhin attraktiv und umsetzbar bleiben, ohne die (geförderten) Miethaushalte unverhältnismäßig mehr zu belasten.

Es werden folgende Anpassungen vorgeschlagen (Wfl. = Wohnfläche):

**EOF:** Anhebung von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf **11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.**  
**MM:** Anhebung von 11,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf **12,20 €/m<sup>2</sup> Wfl.**  
**PMB:** Anhebung von 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf **15,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

Daneben wird vorgeschlagen, die maximale Erstvermietungsrente im Konzeptionellen Mietwohnungsbau auf städtischen Vergabeflächen (KMB), die derzeit bei 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. liegt (vgl. Beschlussziffer 23 aus „Wohnen in München VII“) und die bei einer Konzeptvergabe auch niedriger sein kann, ebenfalls anzupassen:

**KMB:** Anhebung von max. 14,50 €/m<sup>2</sup> auf max. **15,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

Die weiteren, für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau maßgeblichen Regelungen, unter anderem zur Wohnungsbelegung und zu den maximalen Mieterhöhungsmöglichkeiten, sollen unverändert fortgelten (vgl. Beschlussziffer 25. „Wohnen in München VII“).

Die neuen Erstvermietungsrenten sollen in allen Anwendungsfeldern gelten – SoBoN, 40%-Beschluss für Befreiungen, sonstige Bindungsverträge, städtische Flächen – wobei der PMB nur auf privaten und der KMB nur auf städtischen Flächen zur Anwendung kommt.

Ferner wird vorgeschlagen, im Zuge der Anhebung der Erstvermietungsrenten auch die Grundstückswerte des geförderten Wohnungsbaus (vgl. Beschlussziffer 21 aus „Wohnen in München VII“) anzupassen (GF = Geschossfläche):

**EOF:** Anhebung von 375 €/m<sup>2</sup> GF auf **400 €/m<sup>2</sup> GF**  
**MM:** Anhebung von 675 €/m<sup>2</sup> GF auf **700 €/m<sup>2</sup> GF**

Die (geänderten) Grundstückswerte sind ein wesentlicher Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnungsbauvorhaben und damit Grundlage für die Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln.

Um einen Gleichlauf mit den Grundstückswerten bei der Vergabe kommunaler Wohnbauflächen und den Ankaufswerten in der SoBoN herzustellen, werden die angepassten Werte auch auf diese Modelle (und damit verbundene Programme wie z.B. der 40 %-Beschluss für Befreiungen) angewendet.

## **Verlängerung der Bindungsdauer im München Modell auf nicht-städtischen Flächen**

Ein wesentlicher Baustein von sozialer und nachhaltiger Wohnungsbauförderung ist eine lange Bindung an die Regelungen der jeweiligen Förderprogramme. Dabei müssen Bindungsdauer und der mit der Bindung einhergehende (wirtschaftliche) Ausgleich in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Dieses Prinzip wird auch zukünftig für das München Modell angewandt, und eine freiwillige Möglichkeit zur Verlängerung der **Bindungsdauer** von derzeit 40 Jahren **auf 55 Jahre** wird dabei mit einer Anhebung der Wohnungsbauförderung ausgeglichen. Dies soll für alle Anwendungsfelder des München Modells auf nicht-städtischen Flächen (SoBoN, 40%-Beschluss für Befreiungen, sonstige Bindungsverträge) gelten.

Die verlängerte Bindungsdauer wird mit einem **Zuschuss von 300,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche kompensiert**. Die Finanzierung des Zuschusses erfolgt über bereits in den Haushalt eingestellte Finanzmittel aus „Wohnen in München VII“. Es sind keine zusätzlichen Haushaltsmittel erforderlich und es ist keine Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms von Nöten.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass auf städtischen Flächen im Falle des Erbbaurechtes (und bei Verkauf an die Münchner Wohnen) eine 80-jährige Bindung vereinbart wird.

## **Verlängerung des befristeten Teuerungsausgleichs im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)**

Mit Stadtratsbeschluss vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08870) wurde entschieden, einen befristeten Teuerungsausgleich im KMB auszureichen und entsprechende Finanzmittel in Höhe von 270 Mio. € für den Programmzeitraum von 2023 bis 2026 bereitzustellen. Ergänzend wurden im Nachgang mit Stadtratsbeschluss vom 25.10.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10789) weitere 29 Mio. € für ein zusätzliches KMB-Wohnbauvorhaben bereitgestellt, so dass insgesamt 299 Mio. € Finanzmittel zur Unterstützung des KMB zur Verfügung stehen.

Damit wurde ein wesentlicher Ausgleich der durch Corona-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine ausgelösten Baukostensteigerungen und somit ein entscheidender Beitrag zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit von Wohnbauprojekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen, von Baugenossenschaften und KMB-Bauträger\*innen geschaffen. Bis zum heutigen Tag wurden bereits Mittel in Höhe von rund 90 Mio. € für 19 Bauvorhaben bewilligt. In Summe soll mittels des zur Verfügung gestellten finanziellen Rahmens der Neubau von insgesamt rund 2.775 Wohneinheiten im KMB ermöglicht werden.

Gemäß Beschlusslage kann der KMB-Teuerungsausgleich derzeit nur für Wohnbauvorhaben beantragt werden, für die die Grundstückszuschläge im Zeitraum vom 11.03.2020 (Beginn der Corona-Pandemie) bis 31.12.2024 erfolgt sind bzw. erfolgen werden. Aufgrund der nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen insbesondere weiterhin hoher Baukosten, der positiven Resonanz des Adressat\*innenkreises auf die Einführung des KMB-Teuerungsausgleichs und um auch weiterhin die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum im preisgedämpften Segment zu ermöglichen, wird eine Verlängerung des KMB-Teuerungsausgleichs um ein Jahr vorgeschlagen.

Der zeitliche Rahmen wird daher auf Grundstückszuteilungen im Zeitraum vom 11.03.2020 bis zum 31.12.2025 befristet.

Das Sozialreferat hat der Sitzungsvorlage zugestimmt.

### **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. Die Beschlussziffer 22 aus dem Stadtratsbeschluss vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, „Wohnen in München VII“) wird neu gefasst. Die Erstvermietungsmieten in der Einkommensorientierten Förderung (EOF), im München-Modell-Miete/ München-Modell-Genossenschaften (MM) und im Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) werden mit dieser Beschlussvorlage angehoben. Die Erhöhung gilt ab dem Tag, der auf die Beschlussfassung folgt. Bereits durch bestandskräftigen Bewilligungsbescheid gesicherte Erstvermietungsmieten blieben hiervon unberührt und gelten fort.

Die Erstvermietungsmieten werden wie folgt angehoben:

**EOF:** Anhebung von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf **11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.**  
**MM:** Anhebung von 11,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf **12,20 €/m<sup>2</sup> Wfl**  
**PMB:** Anhebung von 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf **15,50 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

3. Die Beschlussziffer 23 aus dem Stadtratsbeschluss vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, „Wohnen in München VII“) wird neu gefasst. Die maximal höchstzulässige Erstvermietungsmiete im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) wird für zukünftige Grundstücksvergaben ab dem Tag, der auf die Beschlussfassung folgt, angepasst:

**KMB:** Anhebung von maximal 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. auf maximal **15,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.**

4. Daneben wird die Beschlussziffer 21 aus dem Stadtratsbeschluss vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705, „Wohnen in München VII“) angepasst. Die Grundstückswerte des geförderten Wohnungsbaus betragen ab dem Tag, der auf die Beschlussfassung folgt:

**EOF:** Anhebung von 375 €/m<sup>2</sup> GF auf **400 €/m<sup>2</sup> GF**  
**MM:** Anhebung von 675 €/m<sup>2</sup> GF auf **700 €/m<sup>2</sup> GF**

5. Darüber hinaus wird die Beschlussziffer 2 aus dem Stadtratsbeschluss „Konzeptioneller Mietwohnungsbau A) Einführung eines befristeten Teuerungsausgleichs [...]“ vom 22.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08870) angepasst. Der Zeitrahmen für die Beantragung des KMB-Teuerungsausgleichs wird um ein Jahr verlängert und gilt somit für Grundstückszuschläge im KMB im Zeitraum vom 11.03.2020 bis **31.12.2025**. Die anderen Parameter bleiben unverändert.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3