



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München

StadtSanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN-HAIII-11

Mieterbeirat der Landeshauptstadt München  
Burgstr. 4  
80331 München

A1	A7	AK
A2	Migrationsbeirat der Landeshauptstadt München  4. u. Aug. 2018	In
A3		TK
A4		V
A5		EV

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-26278  
Telefax: 089 233-28078  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 31  
Zimmer: 450  
Sachbearbeitung:  
Frau Götz!  
plan.ha3-11@muenchen.de

Ihr Schreiben vom  
16.07.2018

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

13.08.18

#### Antrag Nr. 4/2018 Schnellere, abgestimmte Verfahren bei Bauvorhaben zur Errichtung bezahlbaren Wohnraums

Sehr geehrter Herr Jörg,

der Antrag des Mieterbeirats vom 16.07.2018, der sich auf die Grundstücksvermarktung in Freiam für die Zielgruppe Baugenossenschaften bezieht, wurde uns zur Beantwortung in eigener Zuständigkeit zugeleitet.

Im Frühjahr 2018 wurden sechs Baugrundstücke in Freiam Nord (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068) mit insgesamt knapp 44.000 qm Geschossfläche (für ca. 460 WE) für Baugenossenschaften öffentlich ausgeschrieben.

Neben Flächenanteilen von jeweils 42,5 % für preisgedämpfte Genossenschaftswohnungen („Konzeptioneller Mietwohnungsbau“) wurden 32,5 % im kommunalen Förderprogramm „München Modell-Genossenschaften“ und 25,0 % in der staatlichen „Einkommensorientierten Förderung“ angeboten.

Dieser Wohnungsmix kommt den Wünschen der Münchner Baugenossenschaften nach einer (Einkommens-)gemischten Bewohnerstruktur ebenso wie dem wohnungspolitischen Ziel der Landeshauptstadt München nach einer „Münchner Mischung“ in den Neubauquartieren sehr entgegen.

Ein Preiswettbewerb findet bei städtischen Grundstücksausschreibungen nicht statt, vielmehr werden die Grundstücke zu festen Verkaufspreisen im Rahmen einer Konzeptausschreibung vergeben. Diese liegen in der Einkommensorientierten Förderung und im München Modell-Genossenschaften für das gesamte Stadtgebiet einheitlich bei 300,- € bzw. 600,- € je qm Geschossfläche.

Im Konzeptionellen Mietwohnungsbau wird der Bodenwert vom unabhängigen Bewertungsamt der Landeshauptstadt München ermittelt.

Mit Hinweis auf den - nach Ansicht der Baugenossenschaften - zu hoch angesetzten Grundstückspreis für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau und der dadurch bedingten fehlenden Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben gingen leider keine Bewerbungen für die ausgeschriebenen Grundstücke in Freiam ein.

Selbstverständlich haben die beteiligten Referate gemeinsam mit dem Münchner Stadtrat die Probleme sofort analysiert und nach Lösungen gesucht.

Als Ergebnis hat die Vollversammlung des Stadtrats am 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 12289) die erneute Ausschreibung dieser Grundstücke unter verbesserten Rahmenbedingungen beschlossen:

- der Anteil des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) wurde von 42,5 % auf 25 % reduziert und der Anteil des München Modell-Genossenschaften entsprechend von 32,5 % auf 50,0 % erhöht.
- eine Neubewertung der Grundstückspreise im KMB unter Berücksichtigung der erheblich gestiegenen Baukosten hat zu deutlich günstigeren Werten geführt.
- eine – in gleicher Sitzung beschlossene – neue Variante des München Modells mit einer auf 60 Jahre verlängerten Bindungszeit (und entsprechend günstigerem Kaufpreis) kann bereits bei der Neuausschreibung angeboten werden.
- Alternativ zum Erwerb der Grundstücke wird eine Vergabe im Erbbaurecht ebenfalls zu verbesserten Konditionen angeboten.

Bereits zwei Wochen nach diesem Stadtratsbeschluss konnte die erneute Ausschreibung der sechs Baugrundstücke veröffentlicht werden.

Es ist davon auszugehen, dass mit den neuen Konditionen etliche Bewerbungen von Baugenossenschaften für die Flächen in Freiam eingehen werden. Mit den Ergebnissen der Ausschreibung ist im Herbst 2018 zu rechnen.

Unabhängig von diesem Fall existieren innerhalb der Stadtverwaltung entsprechende referatsinterne sowie referatsübergreifende Arbeitsgruppen, die sich mit allen Themen rund um den Wohnungsbau befassen – von der Flächenverteilung über Förderprogramme, Grundstücksausschreibungen bis zur baulichen Umsetzung und Wohnungsbelegung. Diese Gremien haben sich in ihrer Zusammensetzung sowie im Aufgabenzuschnitt bewährt bzw. werden bei Bedarf angepasst. Exemplarisch sei die „Koordinierungsrunde Wohnen“ genannt, an der regelmäßig das Kommunal-, das Planungs- und das Sozialreferat, sowie die Stadtkämmerei teilnehmen.

Ebenso findet über die unabhängige Beratungsstelle „mitbauzentrale münchen“ und Genossenschaftsverbände ein reger Austausch über aktuelle Entwicklungen auf dem Münchner Immobilienmarkt und in der Wohnungspolitik statt.

Wir hoffen, dass der Intention Ihres Antrags mit den obigen Ausführungen ausreichend Rechnung getragen werden konnte.

Mit freundlichen Grüßen



Oertel  
Baudirektorin

Anlage