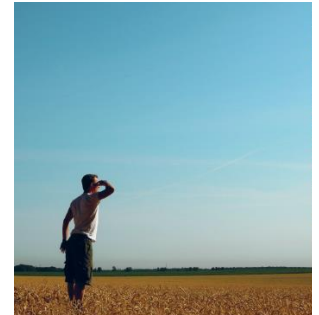


Grundstücksvergabe und Erbbaurechtsverträge in der Landeshauptstadt München

■ Münchner Wohnungsmarkt

- Stetiger Zuzug nach München und Region
Prognostizierter Einwohnerzuwachs von +250.000 bis 2030
- Knappe Flächenressourcen
Flächenpotenziale für ca. 60.000 Wohneinheiten in München davon ca. 15.000 auf städtischen Flächen
- Starker Anstieg der Grundstückspreise sowie Mieten
- Leistbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten
Nicht nur Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen sind betroffen.



■ „Wohnen in München VI“ 2017-2020

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm der LHM - Beschluss durch den Stadtrat am 15.11.2016

Ausgewählte Bausteine

1. Erhaltung der Münchner Mischung
2. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) dauerhaft
3. Anpassung der Förderbausteine im geförderten Wohnungsbau
4. Konzeptausschreibung und mehr Erbbaurecht
5. Förderung genossenschaftlichen Wohnens
6. Zielgruppenspezifische Wohnprojekte
7. Zielzahlen pro Jahr

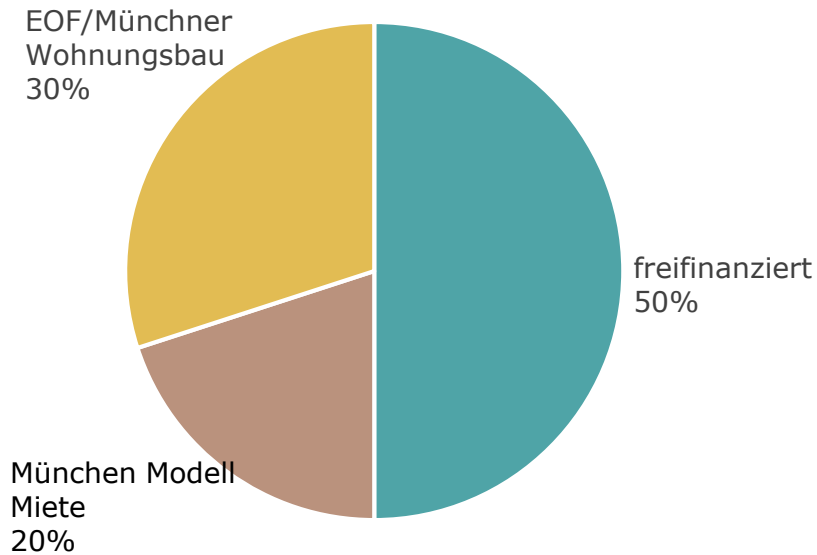
→ **8.500** Wohneinheiten
davon

→ **2.000** Wohneinheiten gefördert bzw.
preisgedämpft



■ Widmung der Grundstücke - Bindungen

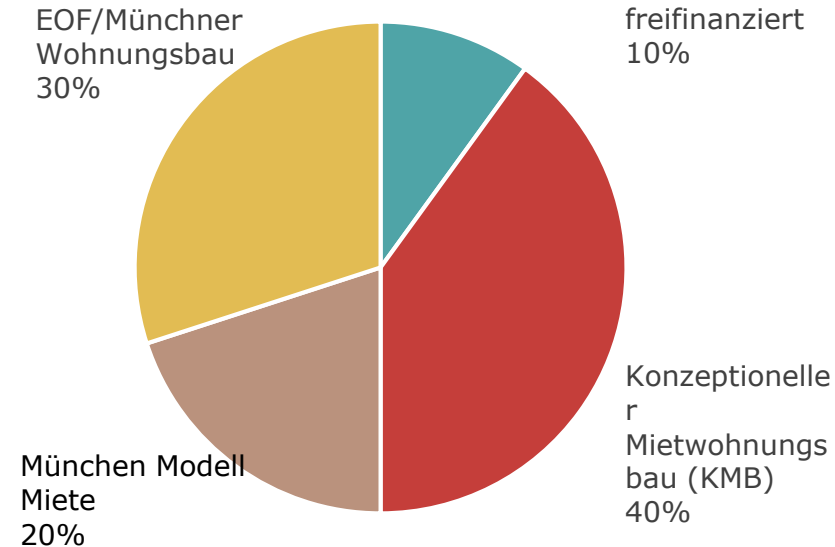
Flächenanteile in % bis 2014



geförderter Wohnungsbau 50%

freifinanzierter Wohnungsbau 50%

Flächenanteile in % seit 2016 WIM VI

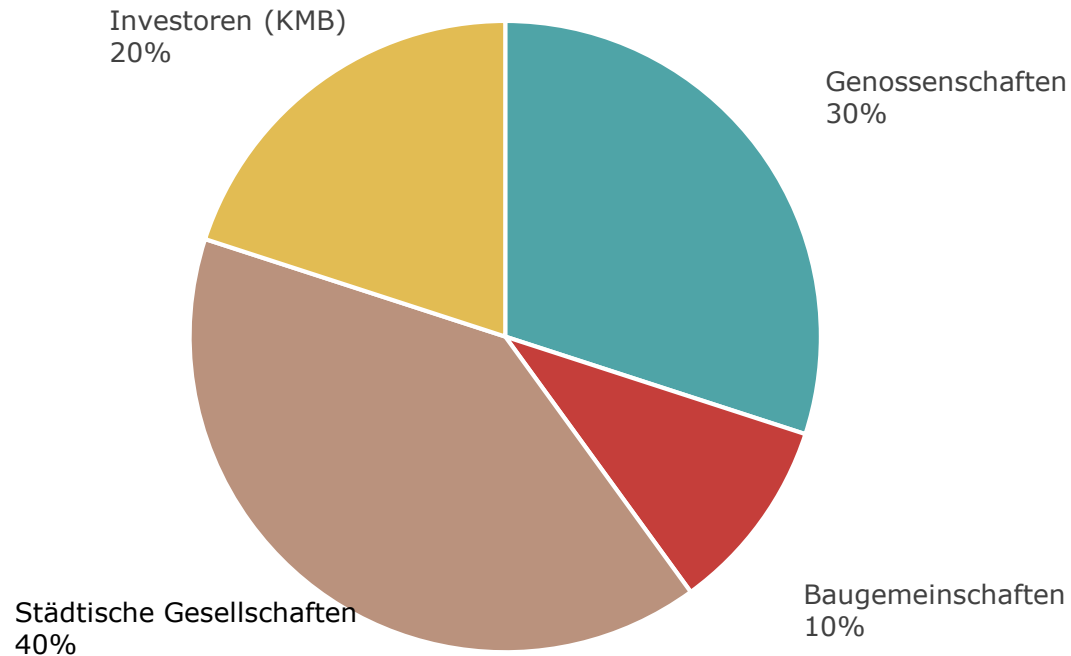


geförderter Wohnungsbau 50%

freifinanzierter Wohnungsbau 50%

■ Widmung der Grundstücke – Akteure WIM VI

Ca. Flächenanteile in % seit 2016 WIM VI



Münchner Mischung

Beispiel Prinz Eugen Park



■ Konzeptausschreibung

- Konzeptausschreibungen
Ausschreibung mit Konzept **ohne** Preiswettbewerb in ein- bis zweistufigem Verfahren mit Kriterienbeschluss
- Bewertungskriterien beispielhaft
 - Wohnungspolitische Kriterien
z.B. sparsamer Flächenverbrauch, kostengünstiges Bauen
 - Planerische Kriterien
z.B. Gemeinschaftsräume
 - Energetische Kriterien
z.B. Energiestandard, nachwachsende Rohstoffe
 - Angebote zur Quartiersvernetzung
 - Gruppenspezifische Kriterien
z.B. Größe und Stabilität der Gruppe, Soziales Konzept
 - **Inklusion**
z.B. Integration von Gruppen mit besonderem Bedarf



Bildnachweis wagnis e.G.
Petra-Kelly-Straße

■ München – Konditionen städtischer Grundstücke

Förderprogramm	Wertermittlung	Grundstückspreis m ² /GF	Mietobergrenze m ² nettokalt	Bindung in Jahren	Förderdarlehen	Begrenzung der Wohnfläche
EOF Einkommens- orientierte Förderung	residual	• 300,00	• 9,00	40	Ja	Ja
München Modell	residual	• 600,00	• 10,50	40	Ja	Ja
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	residual	• 1000,00	• 12,50	mind. 60		Ja
freifinanziert	Verkehrswert	• ca. 2500,00				

Bereitstellung und Vergabe kommunaler Grundstücke im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)

- Bezahlbarer Mietwohnraum versus aktuelle Bodenpreise
- Problematik: Unterwertverkauf Art. 75 (1) BayGO ?
- Lösung: Auflagen und Bindungen sichern dauerhaft bezahlbaren Mietwohnraum und senken Verkehrswert
- **Umsetzung:** Festlegung Ausgangsmiete (z.B. 12 €/m² nettokalt und Wertermittlung analog Verfahren EOF = residual)
- **Belegungsbindung** nach Einkommensgrenzen nicht erforderlich



Bildnachweis wogeno e.G.
Caroline-Herschel-Straße

■ Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB

- preisgedämpft → Begrenzung der Erst – und Wiedervermietungsrente
→ Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex
- freifinanziert → für Haushalte, deren Einkommen über der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegen
- Mietwohnungsbau → Erstellung von Mietwohnungen nach vorgegebenen Standard
→ Begrenzung Wohnungsgrößen
→ Aufteilungsverbot und Verbot der Eigenbedarfskündigung
- langfristig sichern → 60 jährige Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus
- Bindungen wirken sich dämpfend auf den Verkehrswert des Grundstücks aus
- Grundstücksverkauf zum Verkehrswert (kein Preiswettbewerb)

■ Neuausrichtung städtische Liegenschaftspolitik

Stadtratsbeschluss 2017:

1. Ankauf statt Verkauf von Liegenschaften
2. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht statt Verkauf

Ausnahmen:

- Baugemeinschaften: Kauf
- Genossenschaften: Wahlmöglichkeit Erbbaurecht oder Kauf

■ Erbbaurecht

1. Ermittlung Grundstückspreis

Förderprogramm	Wertermittlung	Grundstückspreis m ² /GF
EOF Einkommens-orientierte Förderung	residual	• 300,00
München Modell	residual	• 600,00
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	residual	• 1000,00
freifinanziert	Verkehrswert	• ca. 2500,00

2. Festsetzung Erbbauzins = Liegenschaftszins (aktuell ca. 2%)
3. Dauer Erbpacht: 60 Jahre
 - zukünftig 75 Jahre ?
4. Kapitalisierung Erbbauzins über die gesamte Laufzeit
 - zukünftig Wahlrecht jährliche Zahlung ?

■ Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Christian Stupka
[stattbau münchen GmbH](#)

Schwindstraße 1
80798 München

Telefon 089- 57 93 89 50 oder 089 – 76 32 29
christian.stupka@stattbau-muenchen.de