

Anlage 4 zu der Vorlage V/0656/2019 Beispiel der Stadt München

Hinweise für die nachfolgenden Erläuterungen: Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist in München i.d.R. höher und die Kaufpreise werden nach Bruttogeschossfläche und nicht nach Grundstücksquadratmetern berechnet.

- a. Eine Ausschreibung von Grundstücken für Genossenschaften verlief in Mitte 2018 ergebnislos. In dieser hatte die Stadt München einen größeren Anteil an frei finanzierten Wohnraum mit ausgeschrieben. Erst nachdem die Anteile zugunsten des preiswerten Wohnraums geändert wurden sowie der Kaufpreis für den freifinanzierten Wohnraum deutlich gesenkt wurde, war die Ausschreibung Ende 2018 erfolgreich.¹
- b. Die Stadt München hatten im Juni 2019 weitere Grundstücke für Baugenossenschaften (e.G) mit folgenden Konditionen angeboten:
 - Wahlrecht (Kauf, Erbbaurecht)
 - Erbbaurecht, Laufzeit 80 Jahre, jährlich zu zahlende Erbbauzinsen i. H. v. 1,75 % oder alternativ ein kapitalisierter Erbbauzins i. H. v. ca. 70 % des Kaufpreises
 - Zeitraum der Mietpreis- und Belegungsbindung 40 oder 60 Jahre
 - gesenkte Kaufpreise / Verzinsungsgrundlagen für unterschiedliche Mietergruppen (stadtweit 300 € / qm für öffentlich geförderten Wohnraum und 600 € / qm bei einer Mietpreishöhe bis 12,50 € / qm, der Kaufpreis für frei finanzierten Wohnraum ist lageabhängig aber durch die geforderten Einschränkungen stark reduziert)
 - zusätzliche städtische Fördermittel zu Beginn der Errichtung und nach Ablauf der Förderzeitraumes
 - Belastungen: Weiterveräußerungsverbot in dem Bindungszeitraum, Selbstnutzung und Bildung von Wohneigentum ausgeschlossen, etc.

Die Stadt München setzt **im Ergebnis zusätzliche städtische Fördermittel** neben den Fördermitteln für öffentlich-geförderten Wohnraum ein, um einen längeren Zeitraum der Mietpreis- und Belegungsbindung überhaupt erst zu ermöglichen und mindert die Werte je qm Bruttogeschossfläche ganz erheblich. Die Gebäudeentschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts beträgt 100% des Verkehrswertes. Die **Grundstücke werden i.d.R. dennoch veräußert**, obwohl der Erbbauzinssatz mit 1,75 % sehr niedrig ist und der kapitalisierte Erbbauzins / Einmalzahlung mit rund 70 % des Verkehrswertes eine gute Basis bietet.

¹ vgl. auch Süddeutsche Zeitung vom 14.12.2018, URL:
<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/neubaugebiet-in-freiham-genossenschaften-kaufen-sechs-grundstuecke-1.4251908>