

Werkwohnungen für Beschäftigte der Daseinsvorsorge in München

A) SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge zur Stärkung der Daseinsvorsorge mit Wohnungsbau

B) Programm „Werkwohnungsbau / Daseinsvorsorge“

C) Antrag Nr. 14-20 / A 05077 „Werkwohnungen für Münchner Kliniken“ von der Stadtratsfraktion Bayernpartei vom 12.03.2019

D) Antrag Nr. 14-20 / A 05091 „Werkwohnungsbau realistisch angehen“ von der Stadtratsfraktion FDP/HUT vom 15.03.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13084

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 005077 vom 12.03.2019
2. Antrag Nr. 14-20 / A 05091 vom 15.03.2019
3. Stellungnahme vom 08.04.2024 der Stadtkämmerei zur Beschlussvorlage

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.04.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Mit dem Beschluss des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) hat die Vollversammlung des Stadtrates einen Auftrag zur Vorlage einer Beschlussvorlage zum Thema Werkwohnungen, einschließlich Sonderregelungen (z.B. Staats- und Bundesbedienstete, Beschäftigte im Bereich der Daseinsvorsorge) im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und des 40 % Beschlusses für Befreiungen erteilt.

Diesem Auftrag kommt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Hinblick auf die Sonderregelungen für Staats- und Bundesbedienstete, sowie für Beschäftigte im Bereich der Daseinsvorsorge mit den SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge zur Stärkung der Daseinsvorsorge mit Wohnungsbau nach. Alle weiteren Stadtratsanträge zum Thema Werkwohnungsbau werden in einer weiteren Beschlussvorlage zum Thema „Gewerbe-SoBoN“ behandelt (siehe Tabelle 1):

Antrag Nr.	Titel des Antrags
14-20 / A 04711	Werkwohnungen für München
14-20 / A 06606	Werkwohnungsbau: Apple soll Werkwohnungen schaffen
14-20 / A 04906	Umwandlung von Kerngebieten in Urbane Gebiete
14-20 / A 06133	Mehr Werkwohnungsbau bei Bauvorhaben Münchner Unternehmen!“
14-20 / A 06747	Mehr Gerechtigkeit bei der Schaffung von neuem Baurecht: Planungswertausgleich bei Gewerbeimmobilien – Bildung eines Werkwohnungs-Fonds
14-20 / A 06938	Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken I – Quartiersmanagement-Projektgruppen für Großbauprojekte einrichten
14-20 / A 06942	Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken III – Wiener Modellprojekt „Seestadt Aspern
14-20 / A 06944	Hier wollen wir leben! Wohnen im Quartier neu denken V – Modellprojekte Bayernkaserne und Freiham
20-26 / A 03447	München – Heimat fürs Handwerk VIII Handwerksbetriebe schützen durch Bauleitplanung
20-26 / A 03703	München entlasten: Kein Silicon Valley in München – Werkwohnungspflicht für finanzstarke Konzerne
20-26 / A 03803	Mit der Rückkehr zur SoBoN 2017 den geförderten Wohnungsbau in München wiederbeleben!

Tabelle 1: Stadtratsanträge zum Themenkomplex Gewerbe-SoBoN (nicht in dieser Beschlussvorlage behandelt). Quelle: Landeshauptstadt München.

Mit der heutigen Sitzungsvorlage werden auch der Antrag Nr. 14-20 / A 005077 „Werkwohnungen für Münchner Kliniken“ vom 12.03.2019 der Stadtratsfraktion Bayernpartei, sowie der Antrag Nr. 14-20 / A 05091 „Werkwohnungsbau realistisch angehen“ von der Stadtratsfraktion FDP/HUT vom 15.03.2019 geschäftsordnungsgemäß behandelt.

1. Anlass

Aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen der Daseinsvorsorge und des gleichzeitig hohen Stellenbedarfs von staatlichen, kommunalen und unternehmerischen Akteur*innen der Daseinsvorsorge gewinnt das Angebot der Arbeitgeber*innen von bezahlbaren Wohnungen für ihre Mitarbeiter*innen (im Folgenden werden Werks- und Staatsbedienstetenwohnungen zur Vereinfachung der Lesbarkeit der Vorlage unter dem Begriff **Werkwohnungen** zusammengefasst) speziell in diesen Bereichen an Relevanz.

So planen beispielsweise die Stadibau GmbH – Wohnungsbau für Staatsbedienstete (im Folgenden: Stadibau), die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (im Folgenden: BImA), die Stadtwerke München GmbH (im Folgenden: SWM) sowie die Münchner Stadtentwässerung (MSE) ihren jeweiligen Wohnungsbestand zu erweitern, um dadurch möglichst allen (zukünftigen) Mitarbeiter*innen nicht nur eine berufliche Perspektive in der Landeshauptstadt München zu geben, sondern auch eine langfristige Wohnungsperspektive zu eröffnen.

Die **Daseinsvorsorge** ist eine der zentralen Aufgaben der Kommunen und des Staates und sie ist zunehmend Herausforderungen im Hinblick auf die Personalbindung und -gewinnung ausgesetzt. Unter der Daseinsvorsorge wird die „(...) Bereitstellung und die Sicherung des allgemeinen und diskriminierungsfreien Zugangs zu existentiellen Gütern und Leistungen für alle Bürger*innen auf der Grundlage definierter qualitativer und quantitativer Standards“ verstanden (Quelle:

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/daseinsvorsorge-28469/version-384680>, Revision von Daseinsvorsorge vom 26.07.2021 – 16:16.).

Vor allem in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie in München, erweist sich eine Personalbindung und -gewinnung in Berufsgruppen der Daseinsvorsorge mit Fachkräftemangel als schwierig. Dies trifft im Besonderen auch auf Nachwuchskräfte zu. Ein Fachkräftemangel besteht derzeit nach einer Engpassanalyse der Bundesagentur für Arbeit für das Berichtsjahr 2022 für Bayern vor allem für Berufe in der Pflege, in der Arzt- und Praxishilfe, in der Pharmazie sowie in der Ver- und Entsorgung, wobei sich ein Engpass auch in vielen anderen Sektoren bereits heute abzeichnet.

Die unternehmerische Wohnraumversorgung durch Werkswohnungsbau hat eine lange Historie in Deutschland und erlebt seit einigen Jahren einen erneuten Aufschwung. Lag das unternehmerische Interesse während der Industrialisierung vor allem darin, die Produktivität der Arbeitnehmer*innen durch gesunde und besonders werksnahe Wohnverhältnisse aufrecht zu erhalten, zeichnet sich der heutige Werkswohnungsbau vor allem als eine wichtige Methode zur Personalbindung und -gewinnung aus.

Vor diesem Hintergrund will die Landeshauptstadt München neue Wege gehen, um die Daseinsvorsorge durch (bezahlbaren) Wohnungsbau zu unterstützen. Es können damit auch Impulse für die folgenden Strategien des Freistaates Bayern, des Bundes und der EU unterstützt werden:

- „Fachkräftestrategie“ des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,
- die „konzertierte Aktion Pflege“ der Bundesregierung, sowie
- die „Europäische Strategie für Pflege und Betreuung“ der Europäischen Kommission.

Im Rahmen dieser Vorlage wird daher

- das SoBoN-Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge für die Bauleitplanung zur Wohnbaurechtschaffung für Arbeitnehmer*innen der Daseinsvorsorge (siehe Ziffer 5.1) vorgeschlagen, um damit auf die Charakteristika des Werkswohnungsbaus einzugehen und gleichzeitig das Ziel der Landeshauptstadt München, sozialverträgliche Mieten in Berufen der Daseinsvorsorge anzubieten, zu verfolgen und
- vorgeschlagen, die bestehende Fördermöglichkeit (München Modell-light Werkswohnungsbau) um das Programm „Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge“ zu ergänzen (siehe Ziffer 6).

2. Ziele der Landeshauptstadt München

Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ wurden Werkswohnungen für Beschäftigte der Daseinsvorsorge als ein wichtiges Ziel definiert, das durch das SoBoN-Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge erreicht werden soll. Die Stärkung des Staatsbediensteten- und Werkswohnungsbaus wurde auch bereits in den 2010er Jahren vom Stadtrat fokussiert. Mit „**Wohnen in München V**“ vom 01.02.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187) wurden besondere Regelungen für den Staatsbediensteten- und Werkswohnungsbau getroffen:

- Für den **Freistaat Bayern** bestehen die Sonderregelungen, dass die damals für alle Planungsbegünstigten geltende Förderquote von 30 % der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche mindestens zu 1/3 mit Haushalten der unteren Einkommensgruppe (= Einkommensstufe I der WFB 2023) zu belegen sind (statt 2/3 in den Einkommensstufen I und II der EOF, und 1/3 im München Modell). Sollte es dem Freistaat Bayern nicht gelingen, eine entsprechende Wohnungsvergabe herbeizuführen, oder die Errichtung an fehlenden Haushaltsmitteln für den Bau von Staatsbedienstetenwohnungen scheitern, sind die nicht belegten Wohnungen bzw. die nicht vertragsgemäß genutzten Flächen der Landeshauptstadt München zu überlassen, oder für den Bau von Wohnungen für Studierende zu verwenden.
- Für den **Bau von „Werkswohnungen“ bzw. arbeitgebergeförderten Wohnungen** besteht die Option, dass bis zu 10 % der Förderquote aus der SoBoN, die auf die mittleren Einkommensgruppen entfällt (= München Modell), für Werkswohnungen verwendet werden darf. Voraussetzung ist, dass der/ die Planungsbegünstigte zusätzlich einen mindestens ebenso hohen Anteil aus seinem nicht gebundenen Baurecht für den Werkswohnungsbau verwendet. Die Mieterhaushalte von geförderten Werkswohnungen müssen die Einkommensgrenzen und Mietregelungen für das München Modell einhalten.

Die zuvor genannten Regelungen stellten dabei eine notwendige Ergänzung zu den Regelungen insbesondere der SoBoN dar, um den besonderen Interessen- und Zielvorgaben im Werkswohnungsbau gerecht zu werden.

So haben die Entwicklungsflächen im Werkswohnungsbau eine grundlegend andere Bedeutung als bei der klassischen Flächenentwicklung durch Bauträger*innen und sog. Bestandshalter*innen. Beim Werkswohnungsbau steht das Ziel im Vordergrund, i.d.R. zu 100 % bezahlbaren Wohnraum für Mitarbeiter*innen zu schaffen und dadurch Anreize zu setzen, insbesondere in der Landeshauptstadt München eine gesellschaftlich wichtige Tätigkeit in der Daseinsvorsorge überhaupt erst aufnehmen zu können. Diesem auf Mitarbeiter*innenakquise ausgerichteten Flächenansatz steht die gewinnorientierte Vermarktung von Bauflächen durch privatwirtschaftliche Betriebe des Wohnungsbausektors gegenüber. Diese anders gelagerten Entwicklungsziele greift das SoBoN-Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge auf und bildet damit ein interessengerechtes Korsett für den Werkswohnungsbau.

3. Adressat*innenkreis der Daseinsvorsorge

In der **Tabelle 2** sind auszugsweise Bereiche der Daseinsvorsorge genannt, die innerhalb eines aktuellen Definitionsansatzes liegen und prioritär im Rahmen des SoBoN-Modells Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge zur Stärkung der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden können. Es handelt sich um eine nicht abschließende Auflistung.

Auszugsweise Bereiche der Daseinsvorsorge	Aufgaben
Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • Krankenhäuser • Ambulante Versorgung • Vor- und Nachsorge • Pflege • Permanente Verfügbarkeit von lebenswichtigen Pharmaka und Produkten für den Seuchen- und Katastrophenschutz • intensivmedizinische Ausrüstungen usw. auch bei einer Pandemie)
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Abwasserentsorgung • Straßenreinigung • gewerbliche und hoheitliche Entsorgung/Kreislaufwirtschaft • Wasserversorgung • Elektrizitätsversorgung • Wärmeversorgung
Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Sicherheit • Brand- und Katastrophenschutz incl. Rettungswesen
Erziehung Soziale Berufe	<ul style="list-style-type: none"> • Kinderbetreuung- und -erziehung • Sozialarbeit • Sozialpädagogik
Kultur	<ul style="list-style-type: none"> • Kultureinrichtungen der LHM, oder des Freistaates, Bund
Bildung	<ul style="list-style-type: none"> • Schulen
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrs- und Beförderungswesen (Schienen, Straßen)
Wohnungswirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinnützige Wohnungsunternehmen • Baugewerbe
Öffentliche Verwaltung Sozialverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Verwaltung • Arbeitslosen-, Kranken-, Pflege-, Rentenversicherung

Tabelle 2: Auszugsweise Bereiche der Daseinsvorsorge mit beispielhafter Nennung von jeweiligen Aufgaben.
Quelle: Landeshauptstadt München.

4. Herausforderungen für Akteur*innen der Daseinsvorsorge am Beispiel von Stadibau, BImA und Stadtwerke München

4.1. Stadibau GmbH

Die Stadibau wurde im Jahre 1974 gegründet. Der Gründungszweck und Aufgabenstellung der einhundertprozentigen Tochter des Freistaates Bayern war und ist die Unterstützung des Freistaates bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Bereich der staatlichen Wohnungsfürsorge. Mit dem bedarfsorientierten Angebot von bezahlbarem Wohnraum leistet die Stadibau einen wesentlichen Beitrag zur Personalgewinnung des Freistaates. Das Unternehmen Stadibau ist als „Bestandhalter“ tätig, das heißt, dass die Belegungsbindung nicht nur temporär, sondern dauerhaft besteht. Besonderes Augenmerk ist darauf gerichtet, versetzten, abgeordneten sowie neu eingestellten Staatsbediensteten eine ihrer Dienststellung, ihren Einkommensverhältnissen und der Größe ihrer Familie angemessene Wohnung an ihrem Dienstort anbieten zu können.

Der preisgedämpfte Staatsbedienstetenwohnungsbau wird durch die Stadibau als ein wichtiges Instrument zur Personalgewinnung für die Daseinsvorsorge betrachtet.

Das Mietniveau in Neubaugebieten der Stadibau liegt nach Auskunft der Stadibau derzeit spürbar unter der maximalen Erstvermietungsmiete des Konzeptionellen und Preisgedämpften Mietwohnungsbaus von jeweils 14,50 € je m² Wohnfläche.

4.2. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Bei der BImA handelt es sich um eine bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Sie steht unter der Rechtsaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen. Im Zuge der Wohnraumoffensive der Bundesregierung hat die BImA ihre wohnungspolitische Unternehmensstrategie neu ausgerichtet. Die BImA-eigenen Wohnungen bleiben im Bestand – und es sollen noch mehr werden. Der Bereich Wohnen

wurde aus dem Geschäftsbereich Facility Management herausgelöst und bildet seit März 2021 einen eigenen Geschäftsbereich innerhalb der BlmA.

Die BlmA ist im Zuge ihrer Wohnungsbauoffensive bestrebt, auch Grundstücke in München zu entwickeln, um preisgedämpfte Werkwohnungen zur Verfügung stellen zu können. Dadurch soll der Werkwohnungsbau, ebenso wie bei der Stadibau, intensiviert werden.

Nach dem Haushaltsvermerk Nr. 60.4 zu Kapitel 6004 des Bundeshaushaltsplans 2023 ist die BlmA, in angespannten Wohnungsmärkten und in Großstadtreionen, derzeit berechtigt, die Bestands- sowie die Erst- und Neuvermietungen auf die untere Grenze des örtlichen Mietspiegels festzusetzen. Zusätzlich gibt es Regelungen zur Mietobergrenze nach deren Anwendung für den Bereich der Landeshauptstadt München eine Miete von derzeit ca. 10,20 € je m² Wohnfläche resultiert.

4.3. Stadtwerke München GmbH

Die SWM engagiert sich in München bereits seit mehreren Jahren stark im Werkwohnungsbau. So konnte der Wohnungsbestand an werkseigenen Wohnungen von 2016 bis 2023 bereits verdoppelt werden. Es wurden 449 Wohneinheiten in 7 Standorten neu gebaut. Um den kontinuierlich steigenden Personalbedarf, schwerpunktmäßig im Bereich des Fahrpersonals (U-Bahn, Bus, Schiene), gerecht zu werden, wurde als Ziel definiert, bis zum Jahr 2030 2.000 neue Wohnungen zu bauen. Insgesamt kann die SWM bereits ca. 1.000 Werksmietwohnungen ihren Mitarbeiter*innen anbieten.

Dabei ist es für die SWM – ebenso wie für Stadibau und BlmA – entscheidend, mit niedrigen Mieten auf dem Arbeitsmarkt konkurrenzfähig zu bleiben und damit auch Mitarbeiter*innen mit niedrigeren Einkommen die Möglichkeit einer Beschäftigung in München zu geben. Diese Mietregulierung wird bei der SWM durch eine Konzernbetriebsvereinbarung (KBV) sichergestellt.

4.4. Resümee

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Stadibau, BlmA und SWM das Angebot von mietpreisregulierten Werkwohnungen als ein unverzichtbares und zentrales Mittel betrachten, um mehr Personal für die Daseinsvorsorge zu gewinnen und Personal zu halten. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur öffentlichen Grundversorgung mit lebensnahen und lebenswichtigen Dienstleistungen in der Landeshauptstadt München sichergestellt.

Da in den gesellschaftlich wichtigen Berufen der Daseinsvorsorge in den letzten Jahren dringend gebotene Anpassungen der Gehälter stattgefunden haben, ist für eine stärkere Versorgung mit geeigneten Werkwohnungen ein möglichst flexibles Belegungssystem notwendig. Neben den persönlichen Einkommensverhältnissen der Miethaushalte – denen eine hohe Bedeutung bei der Belegung zukommen – spielen auch Dringlichkeit, familiäre Situation und weitere Gründe eine Rolle. Hierfür bilden bei den genannten Adressat*innen (strenge) gesetzliche Vorgaben oder interne Konzernvereinbarungen die Grundlage. Verwiesen sei hier beispielsweise auf die Konzernbetriebsvereinbarung der SWM, wonach eine einkommensorientierte Belegung und Mietbelastung bei der Vergabe von Werksmietwohnungen stattfinden muss. Entsprechende Vorgaben beinhalten meist dezidierte Regelungen zur Mietpreisregulierung, die eine preisdämpfende und (deutlich) unter dem Mietspiegel liegende Vermietung ermöglichen. Auf diese Belange einzugehen, wird von den Adressat*innen als Erfolgsfaktor für eine schnelle und bedarfsorientierte Wohnraumschaffung für den Bereich des Werkwohnungsbaus angesehen.

5. Stärkung der Daseinsvorsorge im Wohnungsbau

Um die Daseinsvorsorge im Sinne des wohnungspolitischen Handlungsprogramms zu stärken, wird das SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge vorgeschlagen.

Das SoBoN Modell-Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge ist eine eigenständige Variante der SoBoN-2021 für Akteur*innen der Daseinsvorsorge. Es gelten im Hinblick auf die Bindungsquote und die Aufteilungsmöglichkeit in Mietwohnungsbau abweichende Regelungen im Vergleich zur SoBoN 2021. Die Sonderbausteine 1 und 2 der SoBoN 2021 finden keine Anwendung. Die Grundzüge der SoBoN gelten auch für die Variante Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge. Soziale Infrastrukturkostenbeiträge und ergänzende Lasen (vgl. vorstehendes Kapitel) sind von den Akteur*innen zu übernehmen. Weitere Ausführungen erfolgen im Rahmen dieses Kapitels.

Die besondere Variante des SoBoN-Modells Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge berücksichtigt dabei die Ziele der Landeshauptstadt München, geht aber gleichzeitig auf die besonderen Herausforderungen der Akteur*innen der Daseinsvorsorge ein, um damit für alle Parteien ein ausgeglichenes und umsetzbares Modell anzubieten. Das SoBoN-Modell-Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge findet auf sämtliche Bebauungsplanverfahren Anwendung, bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Sollte bereits eine Grundzustimmung nach der SoBoN 2017 bzw. 2021 vorliegen, können Akteur*innen der Daseinsvorsorge zum SoBoN Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge wechseln, wenn ein gewisser Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht erreicht ist (vgl. auch Verfahrensgrundsätze SoBoN 2021).

Darüber hinaus kann das Modell auch für Vorhaben mit bereits abgeschlossenem Städtebaulichem Vertrag (SoBoN), Sozialem Bindungsvertrag / Anerkenntnis der Belegungsverpflichtung bei Stadibau (40 % Beschluss für Befreiungen) und bestehendem Satzungsbeschluss angewandt werden, jedoch nur in Bezug auf die Verpflichtungen zum geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau und nur falls noch kein Bewilligungsbescheid der Bewilligungsstelle ergangen ist. Eine nachträgliche Änderung der SoBoN-Rechnung oder sonstiger Regelungen (z.B. zum Beitrag für die Soziale Infrastruktur) ist für diese fakultative „Altfall-Regelung“ ausgeschlossen. Bei bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen ist eine freiwillige Erhöhung der ursprünglich bereits festgesetzten Förderquote um min. 10 % bis hin zu einer Förderquote von bis zu max. 70 % möglich, um in das SoBoN- Modell Werkwohnungsbau Daseinsvorsorge zu wechseln (ein Tausch der EOF-Quote zugunsten des reinen Werkwohnungsbaus ist in diesen Fällen möglich).

Das für den Werkwohnungsbau -Daseinsvorsorge spezifizierte SoBoN-Modell wurde exemplarisch anhand von zukünftigen Entwicklungen der Stadibau, BlmA und der Stadtwerke München GmbH im Werkwohnungsbau gemäß dem Stadtratsauftrag aus „Wohnen in München VII“ konzipiert.

Die Schwerpunkte des SoBoN-Modells Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge bilden ein flexibles Belegungssystem der Wohnungen und Einkommensgrenzen sowie adressatengerechte/gedeckelte Vorgaben zu den Erstvermietungsmieten.

Entsprechend den Grundsätzen **Gleichbehandlung, Transparenz und Kalkulationssicherheit** wird allen weiteren potentiellen Akteur*innen der Daseinsvorsorge, die in dieser Beschlussvorlage nicht näher benannt wurden (vgl. Kapitel 3), das SoBoN-Modell zur Stärkung der Daseinsvorsorge durch Werkwohnungsbau als **freiwillige Option** angeboten.

5.1. SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge

Das originäre Interesse der Akteur*innen der Daseinsvorsorge ist die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum für möglichst alle ihre Beschäftigten. Dabei spielt neben dem finanziellen Anreiz einer bezahlbaren Wohnung auch die Dringlichkeit des jeweiligen Berufsfeldes eine wichtige Rolle. Um diese Ziele verwirklichen zu können, bedarf es einer flexibleren Handhabung der Wohnungsbelegung, welche durch schematische Anwendung der geltenden starren Modelle nicht möglich ist.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Rahmenbedingungen wird für den Werkwohnungsbau ein eigenes, neben dem Baukastensystem der SoBoN 2021 stehendes SoBoN-Modell für den Werkwohnungsbau in der Daseinsvorsorge vorgeschlagen (vgl. Abbildung 1). Dieses Modell ist für die Grundstückflächen einer Akteurin bzw. eines Akteurs der Daseinsvorsorge in einem Planungsgebiet vorgesehen (im Folgenden: **Planungsgebiet Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge**).

Bindungsquote	Mindestens 70 % der neu geschaffenen Wohnungen an Arbeitnehmer*innen von Akteur*innen bis maximal Einkommensstufe III (Nr. 22.3 WFB 2023) + 50 % (vgl. Tabelle 3)
Aufteilungsmöglichkeit / Mietwohnungsbau	Die Bindungsquote darf nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Der durch den Mietspiegel gedeckelte Anteil darf aufgeteilt werden, muss aber vermietet werden
Bindungsdauer	Die Bindungsdauer beträgt 40 Jahre . Freiwillig kann eine Verlängerung auf 55 Jahre erfolgen
Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag	175 € je m² ursächliche Geschossfläche , oder Spitzabrechnung
Verkauf an die Landeshauptstadt München / Genossenschaften	Nicht vorgesehen (freiwilliger Verkauf auf Verhandlungsbasis)
Erstvermietungsmiete Bindungsquote	Durchschnittliche maximale Erstvermietungsmiete für die Bindungsquote von mindestens 70 % der neu geschaffenen Wohnungen: 15,00 €/qm Wfl.
Erstvermietungsmiete für weitere Wohnungen	Für maximal 30 % der neu geschaffenen Wohnungen gilt die Mietspiegelmiete

Abbildung 1: SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge. Quelle: Landeshauptstadt München.

a) Bindungsquote

Das SoBoN-Modell für den Werkwohnungsbau sieht vor, dass **mindestens 70 % der neu geschaffenen Wohnungen** im Planungsgebiet Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge an Arbeitnehmer*innen von Akteur*innen der Daseinsvorsorge vermietet werden müssen (zu den Einkommensgrenzen vgl. Kapitel 5.2). Es wird darauf

hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Mindestvorgabe handelt; eine freiwillige Erhöhung der Quote ist möglich. Bei einer freiwilligen Erhöhung der Bindungsquote verändert sich der soziale Infrastrukturkostenbeitrag nicht.

Zum Zwecke der besseren Finanzierbarkeit des Gesamtprojekts und dem gleichzeitigen Anreiz, im Rahmen der maximalen Durchschnittsmiete (siehe Abbildung 1) gestaffelte Mieten anbieten zu können, wird den Adressat*innen ein Anteil von bis zu **30 %** der neu geschaffenen Wohnungen ohne Bindungen zugestanden, auch um bei diesen Vorhaben die Münchner Mischung (unterschiedliche Einkommensgruppen) sinnvoll abzubilden. Die Erstvermietungsmiete darf in diesem Segment die **Mietspiegelmiete, die für Neubauvermietungen ansonsten grundsätzlich keine Anwendung findet**, nicht übersteigen.

b) Aufteilungsmöglichkeit/ Mietwohnungsbau

Die Bindungsquote (mindestens 70 %) darf dabei nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Eine Aufteilung des ungeforderten Bereichs ist grundsätzlich möglich, wobei eine Pflicht zur Vermietung dieser Wohneinheiten besteht. Eine Eigennutzung durch die jeweiligen Eigentümer*innen dieser Wohnungen ist nicht möglich und auch mit dem Grundprinzip des Werkwohnungsbaus nicht vereinbar.

c) Bindungsdauer

Es gilt grundsätzlich die in den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN 2021 für den gebundenen Wohnungsbau festgesetzte Bindungsdauer von 40 Jahren. Eine freiwillige Verlängerung der Bindungsdauer auf 55 Jahre ist entsprechend den novellierten Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2023) möglich. Die Erhöhung der Bindungsdauer wird mit einem zusätzlichen Zuschuss in Höhe von 300 €/m² Wfl. gefördert und ist insbesondere bei Vorhaben von Interesse, die sehr lange Jahre dem Werkwohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden sollen.

d) Sozialer Infrastrukturkostenbeitrag

Um die Ausgewogenheit der Planung auch bei Vorhaben des Werkwohnungsbaus zu gewährleisten, ist auch im SoBoN-Modell Werkwohnungsbaus-Daseinsvorsorge ein (anteiliger) Betrag für die ursächliche soziale Infrastruktur zu entrichten. Dieser soziale Infrastrukturkostenbeitrag liegt beim SoBoN-Modell Werkwohnungsbaus-Daseinsvorsorge bei 175 €/qm Geschossfläche. Eine Spitzabrechnung, also eine Kostentragung auf eigene Rechnung, ist nur in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München möglich und kommt insbesondere (nicht abschließend) dann in Betracht, wenn das Vorhaben beispielsweise nur für eine KITA ursächlich ist oder die Errichtungskosten aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen des Bundes oder des Freistaates zur Verfügung gestellt werden.

e) Verkauf an die Landeshauptstadt München oder Wohnungsbaugenossenschaften

Die Sonderbausteine 1 und 2 der SoBoN 2021 finden im SoBoN-Modell Werkwohnungsbaus-Daseinsvorsorge keine Anwendung. Ein freiwilliger Verkauf an die Landeshauptstadt München oder an Wohnungsbaugenossenschaften ist in Einzelfällen aber möglich. Hierzu sind gesonderte Verhandlungen zu führen.

f) Ergänzende Lasten

Ergänzend zu den oben genannten Regelungen haben die Adressat*innen die weiteren ursächlichen Kosten des Planungsvorhabens sowie kostenrelevanten Bindungen der SoBoN 2021 zu übernehmen (u.a. Grün- und Verkehrsflächen, Wettbewerbskosten, Erschließungsanlagen usw., vgl. auch Verfahrensgrundsätze SoBoN 2021).

5.2. Wohnungsbelegung

Um die Belegung mit Beschäftigten der Daseinsvorsorge zu sichern, sieht das SoBoN-Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge vor, dass **mindestens 70 % der neu geschaffenen Werkwohnungen** an Miethaushalte innerhalb der Einkommensgrenze des SoBoN-Modells Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge vergeben werden müssen. Das **Belegungssystem** ist in Abbildung 2 zusammengefasst.

Flexibles Belegungssystem für die Wohnungen des Planungsgebietes Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge	
Bindungsquote: 70 % der Wohnungen (mindestens)	30 % der Wohnungen maximal bis zur Mietspiegelmiete
<p>Flexibles Belegungssystem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belegung nach der Einkommensgrenze des SoBoN-Modells Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge- (= Einkommensstufe III + 50 %) • Größere Wohnungspool kann bedarfsgerecht breiterer Gruppe von Arbeitnehmer*innen zur Verfügung gestellt werden • Leichtere Handhabe bei Nachvermietung (z.B. bei Jobwechsel) • Falls keine Belegung mit Arbeitnehmer*innen der Daseinsvorsorge möglich: Vermietung an Mitarbeiter*innen der LHM, oder Haushalte mit MM- bzw. KMB-Berechtigungsschein möglich. • Optional: Kooperation zwischen Akteur*innen der Daseinsvorsorge hinsichtlich der Belegung • Belegung erfolgt durch die Akteur*innen der Daseinsvorsorge mit Nachweispflicht gegenüber LHM • Einschränkung des flexiblen Belegungssystems: Falls eine Förderung nach dem München Modell in Anspruch genommen wird (vgl. Kapitel 6, auch zum Förderausschluss) gilt das flexible Belegungssystem für diese Mietwohnungen nicht. Es sind die Belegungsvorgaben des München Modells einzuhalten. § 576 BGB ist im Rahmen des Werkswohnungsbaus in der Daseinsvorsorge anwendbar. 	Keine Vorgaben für die Wohnungsbelegung, aber: Mietwohnungen

Abbildung 2: Belegungssystem für die Wohnungen des Planungsgebietes Werkswohnungsbau - Daseinsvorsorge. Quelle: Landeshauptstadt München.

a) Einkommensgrenze des SoBoN-Modells Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge

Die Einkommensgrenze des SoBoN-Modells - Daseinsvorsorge liegt **50 % über der Einkommensstufe III der staatlichen EOF** (vgl. Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) in der aktuellen Fassung vom 13.04.2023 i.V.m. der Verordnung zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht vom 01.07.2023). Die aktuelle Anpassung der Einkommensstufen durch den Freistaat Bayern zum 01.09.2023 ist bei den Beträgen in der nachstehenden Tabelle 3 berücksichtigt. Sollte sich die Einkommensstufe III der EOF zukünftig erhöhen, erhöht sich damit automatisch auch die Einkommensgrenze für die Daseinsvorsorge. Für die Belegung ist das Gesamteinkommen des Haushalts (Art. 4 und 5 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes) der/des Beschäftigten der Daseinsvorsorge maßgeblich.

Haushaltsgröße	Einkommensstufe III nach Art. 11 BayWoFG	Einkommensstufe III nach Art. 11 BayWoFG + 50 % (abgerundet auf volle Hundert Euro)	Einkommensstufe III + 50 % entspricht einem Bruttoeinkommen von etwa
Einpersonenhaushalt	28.300 €	42.400 €	61.500 €
Zweipersonenhaushalt	43.200 €	64.800 €	94.500 €
Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	10.700 €	16.000 €	22.800 €
Zusätzlich je weiteres Kind	3.200 €	4.800 €	6.800 €

Tabelle 3: Auszugsweise Einkommensgrenzen für das SoBoN-Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge.
Quelle: Landeshauptstadt München.

Um ein **flexibles Belegungssystem** (vgl. Abbildung 2) nach aktueller Bedarfslage bei den Akteur*innen der Daseinsvorsorge zu ermöglichen, wird für den Bereich der Bindungsquote eine für alle Werkswohnungen geltende Einkommensobergrenze definiert. Im Vergleich zu der in der SoBoN 2021 starren Belegung nach der EOF, dem München Modell und dem PMB kann hierdurch ein größerer Wohnungspool einer breiteren Gruppe von Berechtigten zur Verfügung gestellt werden, was eine flexible Belegung nach Bedarfslage (aktuell bei SWM z.B. schwerpunktmäßig im Bereich des Fahrpersonals (U-Bahn, Bus, Schiene) ermöglicht. **Kurzum:** Alle gebundenen Wohnungen können mit jedem Beschäftigtenhaushalt belegt werden, der die Einkommensobergrenze einhält.

Das Belegungssystem erlaubt also sowohl eine Belegung mit Mieterhaushalten in der EOF (Belegung bis maximal Einkommensstufe III), im München Modell (Belegung bis maximal Einkommensstufe III +25%) als auch in der nach Einkommen reglementierten Zielgruppe des Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB, Belegung bis maximal Einkommensstufe III + 50 %). Diese flexible Belegung ist gerade auch im Falle einer Wiederbelegung von großem Vorteil, da der/die Arbeitgeber*in nicht einen Haushalt suchen muss, der zu einem Fördermodell passt, für das die jeweilige Wohnung gebunden ist.

Um auch bei der Personalgewinnung von Arbeitnehmer*innen mit niedrigeren Einkommen konkurrenzfähig zu bleiben, besteht ein entsprechender Anreiz, die günstigeren Wohnungen (vgl. Kapitel 5.3) vor allem diesen Arbeitnehmer*innen (bspw. EOF, MM) zur Verfügung zu stellen.

Falls eine Förderung nach dem München Modell in Anspruch genommen wird (vgl. Kapitel 6.1.6), gelten für diese Mietwohnungen grundsätzlich die Belegungsvorgaben des München Modells-Miete (vgl. Ausnahme zu Werkmietverträgen unter Kapitel 5.3.).

b) Wohnungsvergabe in begründeten Einzelfällen

Um bedarfsgerechte Wohnungsbelegungen zu ermöglichen, können in begründeten Einzelfällen Wohnungen der Bindungsquote auch an Arbeitnehmer*innen ohne Einkommensbetrachtung vermietet werden, wenn für die Besetzung einer für die Daseinsvorsorge sehr wichtigen Arbeitsstelle die Bereitstellung einer Werkswohnung erforderlich ist und eine nicht gebundene Wohnung nicht oder nicht zeitnah zur Verfügung gestellt werden kann. Eine Belegung der nicht der Bindungsquote unterliegenden Wohnungen muss zwingend vorrangig erfolgen. Ist eine Wohnungsvergabe in einem begründeten Einzelfall vorgesehen, besteht eine Anzeigepflicht gegenüber der Landeshauptstadt München (PLAN HA III-1). Die Landeshauptstadt München kann innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Anzeige der Wohnungsvergabe in begründeten Fällen widersprechen.

c) Kooperation

Um eine Kooperation zwischen verschiedenen Akteur*innen der Daseinsvorsorge zu ermöglichen, ist auch eine Belegung mit Kooperationspartner*innen möglich, die jedoch auch im Rahmen der Daseinsvorsorge tätig sein müssen. Hierdurch wird es auch

Akteur*innen ohne eigene Grundstücksflächen ermöglicht, Wohnungen durch Kooperationen ihren Arbeitnehmer*innen anzubieten.

Sollte eine Belegung der Wohnungen durch Staatsbedienstete bzw. durch Betriebsangehörige bzw. durch Kooperationspartner*innen nicht möglich sein, wird vereinbart, dass eine Vermietung an Beschäftigte der Landeshauptstadt München (unter Berücksichtigung der Einkommensgrenze des Werkwohnungsbaus-Daseinsvorsorge), oder an Mieter*innenhaushalte mit einem Berechtigungsschein des München Modells bzw. des KMB erfolgt.

d) Wohnungsvergabe durch Akteur*innen der Daseinsvorsorge

Die Akteur*innen der Daseinsvorsorge werden verpflichtet, die Wohnungsvergabe nach den o.g. Kriterien eigenverantwortlich durchzuführen, die Wohnungsvergaben mit personenunspecifischen Daten zu dokumentieren und diese der Landeshauptstadt München (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-1) zum Nachweis auf Verlangen der LHM zeitnah vorzulegen. Bei einer Vorlage eines aktuellen Berechtigungsscheines (EOF, München Modell, KMB) durch ein/e Arbeitnehmer/in kann auf die Einkommensermittlung verzichtet werden. Die Wohnungsbelegung der staatlichen Wohnungsfürsorge nach den Bayerischen Wohnungsvergaberichtlinien (BayWoVR) und den Entscheidungskriterien der Wohnungsfürsorge der BImA, die ebenso eine Privilegierung geringerer Einkommen vorsehen, entsprechen den Vorgaben des SoBoN-Modells Werkwohnungsbaus-Daseinsvorsorge. Auf die vorstehende Dokumentationspflicht wird verwiesen.

Um eine effiziente Belegung der Werkwohnungen zu ermöglichen, kann als Einkommensgrenze sowohl die Einkommensstufe III nach Art. 11 BayWoFG + 50 % (abgerundet auf volle Hundert Euro), als auch das hieraus angenommene Bruttoeinkommen verwendet werden (vgl. Tabelle 3).

Die Belegung der Wohnungen gemäß den Belegungskriterien ist auf Verlangen der Landeshauptstadt München zeitnah nachzuweisen.

Falls Fördermittel des München Modells (vgl. Kapitel 6.1.7) in Anspruch genommen werden, gelten grundsätzlich die Belegungsvorgaben inklusive der Einkommensgrenzen des München Modells (s.o.).

5.3. Vorgaben für Erstvermietungsmitte

Neben der Umsetzbarkeit des Modells unter Berücksichtigung der Anforderungen und bestehenden Vorgaben und Regelungen der Akteur*innen steht das Ziel im Vordergrund, möglichst für alle Beschäftigten eine bezahlbare Möglichkeit zum Werkwohnen zu schaffen. Aus diesem Grund finden sog. Miet- und Belegungsvorgaben Anwendung (vgl. Kapitel 5.1 und 5.2).

Deshalb wird eine **Erstvermietungsmitte** für die Wohnungen der Bindungsquote von maximal **15,00 € je m² Wohnfläche im Durchschnitt** festgesetzt. Den Akteur*innen der Daseinsvorsorge bleibt es dadurch auch vorbehalten, ihren Arbeitnehmer*innen eine niedrigere Erstvermietungsmitte im Einzelfall anzubieten.

Werden Fördermittel des München-Modells-Miete in Anspruch genommen, gilt für diesen Bereich die derzeitige Erstmietungsmitte von 11,50 €/qm Wf., wobei sich diese Erstvermietungsmitte erhöht oder verringert, wenn die Erstvermietungsmitte im München-Modell-Miete angepasst wird. Erfolgt eine freiwillige Bindung von idealerweise 20 % im München-Modell-Miete gilt für den 70 %-igen geförderten Bereich des Werkwohnungsbaus weiterhin eine maximale Durchschnittsmiete von 15,00 €/qm.

Die Erstvermietungsmitte für den verbleibenden und nicht geförderten Anteil **von**

maximal 30 % ist durch den **Mietspiegel** beschränkt.

Durch diese Miethöchstgrenze wird **im Vergleich zur SoBoN 2021** – bezogen auf alle neu entstehenden Mietwohnungen – ein geringeres Mietniveau erreicht und unter gleichzeitiger Berücksichtigung der (unternehmerischen) Gehalts- und Bedarfssituation ein wesentlicher Beitrag zu bezahlbarem Wohnen in München geleistet. Das ist möglich und sinnvoll, da die Baulandentwicklung im Bereich des Werkwohnungsbaus der Mitarbeiter*innengewinnung dient und nicht primär das Ziel einer gewinnorientierten Vermarktung der Flächen oder des neu geschaffenen Wohnbaurechts verfolgt.

Die Akteur*innen der Daseinsvorsorge sind verpflichtet, die Erstvermietungsmiten aller Wohnungen des Planungsgebiets Werkwohnungsbaueinsvorsorge unter Einhaltung der o.g. Kriterien eigenverantwortlich festzusetzen, dies mit personenunspezifischen Daten zu dokumentieren und der Landeshauptstadt München auf Verlangen zeitnah vorzulegen (s.o.).

Für die Bindungsquote können in Ausnahme zu den sonstigen Bestimmungen insbesondere im München-Modell-Miete im Rahmen des SoBoN-Modell-Werkwohnungsbaueinsvorsorge **Werkmietverträge nach § 576 BGB** abgeschlossen werden. Werkmietverträge sind ebenso im Mietspiegel gedeckelten Bereich zulässig.

5.4. Mieterhöhungsvergaben

Für die Wohnungen der Bindungsquote gelten während der Bindungsdauer **folgende Mieterhöhungsvorgaben** (vgl. Beschlussziffer 25 der Sitzungsvorlage „Wohnen in München VII“):

- Die festgelegte Eingangsmiete netto kalt darf in den ersten fünf Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann also frühestens ab dem 6. Jahr eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen, nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes möglich. Herangezogen wird jeweils der Indexwert des Kalenderjahres vor dem Jahr der Mieterhöhung.
- Die Miete darf sich zum Schutz der Mieter*innen jedoch innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Abs. 3 BGB gültigen Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen.
- Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete netto kalt verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss des neuen Mieters beziehungsweise der neuen Mieterin maximal ergeben hätte.
- Mit Mieterhöhungen darf höchstens die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht werden. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichtigung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen.
- Staffelmietverträge sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- Die Erwerber / Erbbaurechtsnehmer werden in den Kaufverträgen /Erbbaurechtsverträgen verpflichtet, in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen aufzunehmen.

Sollten Fördermittel des München Modells in Anspruch genommen werden, dann muss in Abweichung zu dem vorgenannten vierten Spiegelpunkt die Höchstmiete mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die vorgenannten Mieterhöhungsvorgaben gelten nicht für den durch den Mietspiegel gedeckelten Anteil von maximal 30 % der neu geschaffenen Wohnungen.

5.5. 40 % Beschluss für Befreiungen / Sektorale Bebauungspläne

Die o.g. Vorgaben (Ziffer 5.3) gelten für den 40 % Beschluss für Befreiungen und vergleichbare Regelungen (z.B. Dispensverträge) und für sektorale Bebauungspläne entsprechend. Auch hier gilt somit die Mindestbindungsquote von 70 % und eine **Erstvermietungsmiete** von 15,00 €/Wfl. für das antragsgegenständliche Bauvorhaben bzw. für den sektoralen Bebauungsplan.

5.6. Fälle freiwilliger Bindung insbesondere im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

Die Regelungen können für Fälle freiwilliger Bindungen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ebenfalls angewendet werden.

5.7. Werkwohnungen der Landeshauptstadt München und deren Eigenbetriebe

Die Landeshauptstadt München und deren Eigenbetriebe (Abfallwirtschaftsbetrieb München AWM, it@M, Markthallen München, Münchner Kammerspiele, Münchner Stadtentwässerung, Stadtgüter München) können die o.g. Regularien des SoBoN-Modells Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge bei Bauleitplanverfahren bzw. bei Bauanträgen zur Errichtung von Werkwohnungen ebenso freiwillig, anstelle der SoBoN 2021, wählen.

Auf den Bericht über die Entwicklungen und Fortschritte im Bereich der Wohnraumversorgung (Wohnungen und Wohnheimplätze) für städtische Dienstkräfte, die Neufassung der Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen sowie weitere Maßnahmen zur Erhöhung und Verbesserung des Angebots an Wohnungen und Wohnheimplätzen (Vollversammlung des Stadtrates mit der Sitzungsvorlage des Personal- und Organisationsreferats vom 23.10.2019 mit der Nr. 14-20 / V 16234) wird verwiesen.

6. Förderung des Werkwohnungsbaus / Daseinsvorsorge

Zur finanziellen Unterstützung des Werkwohnungsbaus in der Daseinsvorsorge im SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge wird eine kommunale Förderung für die Wohnungen vorgeschlagen, für die eine Einkommensbindung im Sinne des Kapitels 5.2 vorliegt (mindestens 70 % der neu entstehenden Werkwohnungen).

Wichtig:

- Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn bereits eine Förderung des Werkwohnungsbaus durch den Freistaat Bayern bzw. durch die Bundesrepublik Deutschland erfolgt, oder andere, z.B. rechtliche Gründe, einer Förderung entgegenstehen.
- Eine Förderung ist ausgeschlossen, falls Fördermittel des München Modell-Miete in Anspruch genommen werden (vgl. Kapitel 6.1.7).
- Bereits begonnene Vorhaben im Sinne der Nr. 4.1 der WFB 2023 sind ebenso von einer Förderung ausgeschlossen.

6.1. Programm „Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge“

6.1.1. Förderbausteine

Die Förderbausteine für das Programm „Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge“ sind in der Abbildung 4 zusammengefasst.

Die Grundförderung und die Zusatzförderungen (Bindungsdauer, Nachhaltigkeitszuschuss, Ortskernzuschuss) werden je m² Wohnfläche für die zu Gunsten des Werkwohnungsbaus gebundenen Wohnungen gewährt, also für mindestens 70 % der neu entstehenden Wohnungen. Sollte jedoch die Einkommensbindung freiwillig erweitert werden, also mehr als 70 %, ist eine Förderung dieser zusätzlich freiwillig gebundenen Wohnungen ebenfalls möglich. Die Baukostensteigerungen der Folgejahre werden mit der Anpassung der Grundförderung nach dem Bundesbaukostenindex (BKI) (Grundförderung) bzw. nach dem Preisindex für Wohngebäude insgesamt in Bayern (Zusatzförderung Qualitäten im Wohnungsbau) erhöht.

Fördergegenstand: Mindestens 70 % der neu entstehenden Werkwohnungen (= Bindungsquote)	
Grundförderung	Grundförderung in Form eines zinsgünstigen Baudarlehens: 1.800 € je m² Wohnfläche (0,5 % Zins, 1 % Tilgung, p.a.) (Erhöhung der Förderung jeweils quartalsweise gemäß Bundesbaukostenindex)
Zusatzförderung: Verlängerung der Bindungsdauer	Verlängerung der Bindungsdauer: Zuschuss für Verlängerung der Bindungsdauer von 40 auf 55 Jahre: 300 € je m ² Wohnfläche
Zusatzförderung: Qualitäten im Wohnungsbau	Zusatzförderung für Qualitäten im Wohnungsbau: „Nachhaltigkeits- und Ortskernzuschuss“ in Höhe von max. 200 € je m ² Wfl. (im Sinne der Nr. 27 der WFB 2023)

Abbildung 3: Förderbausteine für das Programm „Werkwohnungsbau / Daseinsvorsorge. Quelle: Landeshauptstadt München.

Grundförderung und Zusatzförderung der Verlängerung der Bindungsdauer:

Die Grundförderung in Höhe von 1.800 € je m² Wfl. erfolgt in Form eines verzinsten Baudarlehens zu **0,5 % Zins und 1 % Tilgung p.a.** Die Zusatzförderung für die freiwillige Bindungszeitverlängerung auf 55 Jahre wird mit einem Zuschuss in Höhe von 300 €/qm Wfl. ausgeglichen.

Die vorgesehene **Erhöhung der Grundförderung** erfolgt quartalsweise gemäß dem BKI. Die erste Erhöhung der Grundförderung in Höhe von 1.800 € je m² Wohnfläche erfolgt im 3. Quartal nach der Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates. Die Grundförderung für ein Vorhaben ergibt sich gemäß der mit dem BKI fortgeschriebenen Grundförderung zum Zeitpunkt des Quartals der Förderantragsstellung. Die Grundförderung in Höhe von 1.800 € je m² Wohnfläche wird somit erstmals im 3. Quartal 2024 erhöht, sobald der BKI veröffentlicht wird. Die neue Grundförderung für das 3.

Quartal 2024 ergibt sich durch Multiplikation der Grundförderung von 1.800 € je m² Wfl. mit dem Bundesbaukostenindex für das 3. Quartal 2024 geteilt durch den Bundesbaukostenindex für das 2. Quartal 2023.

Die **Erhöhung der Zusatzförderung (Verlängerung der Bindungsdauer)** erfolgt im Sinne der Nrn. 12.10 und 20.1 der WFB 2023 und ist insofern an die Entwicklung des vom Landesamt für Statistik festgestellten Preisindexes für Wohngebäude insgesamt in Bayern gekoppelt.

Zusatzförderung Qualitäten im Wohnungsbau:

Die Zusatzförderungen „Nachhaltigkeitszuschuss“ und „Ortskernzuschuss“ werden in Form eines Zuschusses in Höhe von insgesamt bis zu 200 € je m² Wfl. gewährt (siehe Abbildung 3). Sollte sich die Zuschusshöhe nach den Nrn. 27 und 28 der WFB 2023 erhöhen, erhöht sich die Zusatzförderung für das Fördermodell „Werkwohnungsbaudaseinsvorsorge“ entsprechend.

6.1.2. Ausbezahlung der Fördermittel

Die **Ausbezahlung** des **Darlehens** der Grundförderung und optional der Zusatzförderung (Verlängerung der Bindungsdauer) erfolgt je hälftig in 2 Raten:

1. Rate: Mit dem Nachweis der Fertigstellung der Kellerdecke, oder bei nicht unterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte.

2. Rate: Nach bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

Die **Auszahlung** der Zusatzförderung(en) „Nachhaltigkeitszuschuss“ / „Ortskernzuschuss“ erfolgt mit dem Nachweis der Fertigstellung der Kellerdecke, oder bei nicht unterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte (vgl. Auszahlungszeitpunkt der 1. Rate der Grundförderung und der Zusatzförderung Verlängerung der Bindungsdauer).

Weicht die Wohnfläche bei der bestimmungsgemäßen Erstbelegung von den Angaben im Antrag ab, wird die Förderung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Auszahlung der 2. Rate gekürzt bzw. reduziert. Bei einer höheren Wohnfläche, wie ursprünglich angegeben, ist eine zusätzliche Förderung nicht vorgesehen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung behält sich einen Rückbehalt bzw. eine Rückforderung der Fördermittel vor, falls die einkommensgebundenen Werksmietwohnungen nicht bestimmungsgemäß belegt werden.

6.1.3. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Für die Ausreichung der Fördermittel genügt die verbindliche Erklärung, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme gegeben ist. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann nicht erfolgen, da es der (wirtschaftliche) Vorteil der Mitarbeiter*innengewinnung von Unternehmen zu Unternehmen unterschiedlich ist und vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung monetär nicht gewichtet werden kann.

6.1.4. Technische Vorgaben

Für das Programm „Werkwohnungsbaudaseinsvorsorge“ gelten die **technischen Vorgaben des München Modells** entsprechend (z.B. Barrierefreiheit, Wohnflächenobergrenzen), wobei vorhabenbezogene Abweichungen von diesen Grundsätzen insbesondere für die Bereiche außerhalb des München-Modell-Miete in

Aussicht gestellt werden können. Die Wohnflächenobergrenzen sind jedoch einzuhalten. Eine Bindung an den Wohnungsaufteilungsschlüssel besteht hingegen auch für den Anteil im München-Modell-Miete nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine technische Prüfung des Staatsbedienstetenwohnungsbaus (Stadibau und BImA) nicht stattfindet (keine Förderung nach diesem Programm).

6.1.5. Wohnungsbelegungsrecht und Rechtsnachfolge

Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln wird die bestimmungsgemäße Belegung der Werkwohnungen mit Einkommensbindung mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt München (Wohnungsbelegungsrecht) gesichert.

Die Flächen sind auch dann bis zum Ablauf der vereinbarten Bindungszeit unter Beachtung besonderer gesetzlicher Regelungen (bspw. Insolvenzrecht) den obigen Bestimmungen zu unterwerfen, wenn sich der Unternehmenszweck ändert oder eine Betriebsaufgabe o.ä. erfolgt. Die Rechtsnachfolge wird im jeweiligen Vertrag geregelt und entsprechend den Zielen der Landeshauptstadt München abgesichert.

6.1.6. Förderung nach dem München Modell-Miete

Anstelle der Förderung im Programm „Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge“ kann für die Wohnungen der Bindungsquote eine Förderung nach dem München Modell-Miete in Anspruch genommen werden. Es gelten für diese Wohnungen grundsätzlich die Vorgaben des München Modells, soweit in dieser Beschlussvorlage nicht ausdrücklich Ausnahmen zugelassen wurden.

6.1.7. Finanzierung der Fördermittel

Zusätzliche Haushaltsmittel sind nicht erforderlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel wurden bereits mit dem Beschluss des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VII“ vom 14.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705) in den Haushalt ursprünglich für ein anderes Förderprogramm, nämlich das **München Modell** (Maßnahmen Nr. 6200.3102, Titel: Darlehen + Zuschüsse für München Modell-Miete und -Genossenschaften, Finanzpositionen 6200.92*.3102.* und 6200.98*.3102.*), eingestellt. Diese Haushaltsmittel werden bei Anwendung des SoBoN-Modells Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge nicht abgerufen, so dass diese Finanzmittel zur Deckung der für das Programm „Werkwohnungsbau / Daseinsvorsorge“ (Maßnahme Nr. 6200.7695) erforderlichen Finanzmittel (gegenseitige Deckungsfähigkeit) herangezogen und bei Bedarf auf die Finanzpositionen 6200.92*.7695.* und 6200.98*.7695.* umgeschichtet werden können.

Unter den Annahmen, dass während der Programmlaufzeit von „Wohnen in München VII“ bis 2028 **ca. 1.000 Wohnungen** mit einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von **70 m² Wohnfläche** gefördert werden, wird von einem Mittelbedarf für das Programm „Werkwohnungsbau / Daseinsvorsorge“ für die Jahre 2024 mit 2028 in Höhe von **insgesamt 217,371 Mio. €** ausgegangen. Als weitere Annahme wurde getroffen, dass sich die maximale Fördersumme (in 2024: 2.300 € je m² Wfl.) jährlich bis 2028 um 10 % erhöht, da von einer gleichlauten jährlichen Erhöhung des Bundesbaukostenindexes ausgegangen wird.

Pro Wohnung mit einer angenommenen Wohnfläche von 70 m² wird daher zwischen 2025 mit 2028 mit einem durchschnittlichen Förderaufwand von **217.371,00 €** gerechnet. Für Vergleichszwecke erfolgt der redaktionelle Hinweis, dass die Förderung im München Modell pro Wohnung mit 70 m² Wohnfläche 234.500,00 € betragen würde. Aus diesem

Grund sind zusätzliche Finanzmittel nicht erforderlich.

Diese Mittel werden, wie folgt, vom Programm „Darlehen + Zuschüsse für München Modell-Miete und -Genossenschaften“ auf das Programm „Werkwohnungsbau / Daseinsvorsorge“ umgeschichtet.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

	dauerhaft	Einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		217,371 Mio. €	
		Von 2025 - 2028	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)		2 Mio. € in 2025 3,2 Mio. € in 2026 3,8 Mio. € in 2027 25,6 Mio. € in 2028	
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)		15,71 Mio. € in 2025 35,762 Mio. € in 2026 39,054 Mio. € in 2027 92,245 Mio. € in 2028	

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 wie folgt zu ändern.

MIP alt: Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.7695, Rangfolgen-Nr. nicht vorhanden

MIP alt: Darlehen + Zuschuss für MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.3102, Rangfolgen-Nr. 006

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(925)	456.600	0	95.400	5.400	5.200	22.400	25.600	36.800	361.200	0
(928)	304.600	0	64.100	3.600	2.900	15.200	17.600	24.800	240.500	0
(985)	50.600	0	11.300	600	1.100	2.400	3.200	4.000	39.300	0
(988)	32.400	0	6.400	400	400	1.600	1.600	2.400	26.000	0
Summe	844.200	0	177.200	10.000	9.600	41.600	48.000	68.000	667.000	0

St.A	844.200	0	177.200	10.000	9.600	41.600	48.000	68.000	667.000	0
------	---------	---	---------	--------	-------	--------	--------	--------	---------	---

MIP neu: Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.7695, Rangfolgen-Nr. nicht vorhanden

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(925)	182.771	0	90.526	0	0	15.710	35.762	39.054	92.245	0
(985)	34.600	0	9.000	0	0	2.000	3.200	3.800	25.600	0
Summe	217.371	0	99.526	0	0	17.710	38.962	42.854	117.845	0
St.A	217.371	0	99.526	0	0	17.710	38.962	42.854	117.845	0

MIP neu: Darlehen + Zuschuss für MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.3102, Rangfolgen-Nr. 006

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(925)	297.829	0	28.874	5.400	5.200	6.690	4.838	6.746	268.955	0
(928)	280.600	0	40.100	3.600	2.900	15.200	2.600	15.800	240.500	0
(985)	16.000	0	2.300	600	1.100	400	0	200	13.700	0
(988)	32.400	0	6.400	400	400	1.600	1.600	2.400	26.000	0
Summe	626.829	0	77.674	10.000	9.600	23.890	9.038	25.146	549.155	0
St.A	626.829	0	77.674	10.000	9.600	23.890	9.038	25.146	549.155	0

Abkürzungen:

(92x) = sonstige Investitionstätigkeit
(98x) = Investitionförderungsmaßnahmen
St.A. = Städtischer Anteil

6.2. Evaluation und Anpassung

Das SoBoN-Modell-Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge wird mit dieser Beschlussvorlage erstmals eingeführt. Das Programm wird fortlaufend evaluiert und, wenn nötig, angepasst, um weiterhin ein attraktives Instrument zur Schaffung von bezahlbaren Mitarbeiter*innenwohnungen in der Daseinsvorsorge dazustellen. Hierzu gehört neben der ständigen Evaluation der Einkommensgrenzen (die jedoch größtenteils vom Freistaat Bayern vorgegeben werden), die Anpassung der Miethöhen, der Förderhöhe und die Fortschreibung weiterer für die wirtschaftliche Umsetzung der Vorhaben immanenter Parameter.

7. Zusammenfassung des SoBoN-Modells Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge

Das SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge wird abschließend folgendermaßen grafisch zusammengefasst (vgl. Abbildung 5):



Abbildung 4: Grafische Zusammenfassung des SoBoN-Modells Werkswohnungsbaus-Daseinsvorsorge.
Quelle: Landeshauptstadt München

8. Behandlung von Stadtratsanträgen

8.1. Antrag Nr. 14-20 / A 05077 vom 12.03.2019

Die Stadtratsfraktion „Bayernpartei“ hat beantragt, dass den Münchner Krankenhäuser ein Konzept für Mitarbeiter*innenwohnungen angeboten werden soll.

Die geschäftsordnungsgemäße Frist zur Behandlung des Antrags wurde mit Schreiben vom 01.02.2024 bis zum 31.07.2024 verlängert.

Durch die nun dem Stadtrat vorgelegte Leitlinie für die Daseinsvorsorge wird auch den Münchner Kliniken ermöglicht, Werkswohnungen auf eigenen Grundstücksflächen zu errichten. Weitergehende Vorgaben bei der Vergabe von städtischen Grundstücken sind derzeit nicht geplant.

Dem Antrag kann nur nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen werden.

8.2. Antrag Nr. 14-20 / A 05091 vom 15.03.2019

Die Stadtratsfraktion „FDP-HUT“ hat mit dem Antrag „Werkswohnungsbaus realistisch angehen“ vom 15.03.2019 eine Beratungsstelle für den Werkswohnungsbaus möglichst gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer beantragt.

Danach soll die Lokalbaukommission gezielt über die Zulässigkeit von Wohnungsbau für Unternehmen in Kern- und Mischgebieten beraten. Außerdem soll das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Möglichkeiten der Umwandlung von Gewerbegebieten sowie von Misch- und Kerngebieten in Gebietskategorien mit höherem Wohnnutzungsanteil in der Beratung von Unternehmen aufzeigen.

Die geschäftsordnungsgemäße Frist zur Behandlung des Antrags wurde mit Schreiben vom 01.02.2024 bis zum 31.07.2024 verlängert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht eine Beratung der Bauherr*innen des Werkwohnungsbaus ebenso als einen wichtigen Faktor zur Schaffung von mehr Werkwohnungen an. So bietet die Lokalbaukommission im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bereits eine kostenfreie und vorhabenbezogene Bauberatung durch das Servicezentrum der Lokalbaukommission an. In die Beratung der Bauherr*innen wird zukünftig auch das heute dem Stadtrat vorgelegte SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge einfließen, um gezielt den Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge zu fördern. Darüber hinaus wird momentan eine Beschlussvorlage vorbereitet, mit der gezielt bauplanungsrechtliche Themen für mehr Werkwohnungen in Gebietskategorien mit Gewerbeanteil behandelt werden. Auch dieses Konzept wird zukünftig in der Beratungspraxis einfließen.

Eine gesonderte Beratungsstelle für den Werkwohnungsbau unter Einbeziehung der Industrie- und Handelskammer wird aufgrund der bereits vorhandenen Kapazitäten nicht vorgeschlagen. Derartige Auskünfte werden bereits heute und zukünftig über die bestehenden Beratungsstellen bei der Landeshauptstadt München und insbesondere im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgen können.

Dem Antrag kann daher nur nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung anderer Referate

Das Kommunalreferat, die Stadtkämmerei und das Sozialreferat haben mitgezeichnet.

Das Gesundheitsreferat, das Personal- und Organisationsreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben jeweils einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Beteiligung von Stadibau, BImA und SWM

Im Vorfeld der Beschlussvorlage haben Abstimmungsgespräche mit BImA, Stadibau und der SWM stattgefunden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse des 1. -25. Stadtbezirkes haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen in der Beschlussvorlage zu Werkwohnungen für Beschäftigte der Daseinsvorsorge in München zur Kenntnis.
2. Mit dem **SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge** können Akteur*innen der Daseinsvorsorge (vgl. Kapitel 3) optional zur SoBoN 2017 bzw. 2021 auf freiwilliger Basis folgende Verpflichtungen erfüllen:
 - **Bindungsquote: Mindestens 70 %** der neu geschaffenen Werks- bzw. Staatsbedienstetenwohnungen im Planungsgebiet Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge werden für Beschäftigte der Daseinsvorsorge zur Verfügung gestellt (= Werkwohnungen)
 - **Mindestens 70 %** der neu geschaffenen Werkwohnungen (= Bindungsquote) sind an Arbeitnehmer*innen und deren Haushaltsangehörige innerhalb der Einkommensstufe III + 50% (vgl. bezüglich weiterer Vorgaben, Kapitel 5.2)
 - **Kooperationen** zwischen mehreren Akteur*innen der Daseinsvorsorge bzgl. der Belegung sind zulässig
 - Für die Bindungsquote (auch im München-Modell-Miete) als auch für die Mietspiegel gedeckelten Wohnungen sind **Werksmietverträge** nach § 576 BGB zulässig.
 - Die **durchschnittliche maximale Erstvermietungsmiete** der Bindungsquote beträgt **15,00 € je m² Wohnfläche**. Für die übrigen Wohnungen gilt der Mietspiegel.
 - Es sind die Vorgaben zur Mieterhöhung mit zusätzlicher Kappung im Sinne des München Modells einzuhalten (vgl. Beschlussziffer 25 der Sitzungsvorlage „Wohnen in München VII“).
 - Die Bindungsdauer der vorgenannten Verpflichtungen beträgt 40 Jahre. Eine freiwillige Verlängerung auf 55 Jahre ist möglich
 - Der Soziale Infrastrukturkostenbeitrag für die ursächliche soziale Infrastruktur beläuft sich auf 175 €/m² Geschossfläche oder wird über eine Spitzabrechnung abgegolten. Es sind die weiteren ursächlichen Kosten des Planungsvorhabens sowie kostenrelevanten Bindungen der SoBoN 2021 zu übernehmen
 - Die vorstehenden Vorgaben gelten für den 40 % Beschluss für Befreiungen und für sektorale Bebauungspläne entsprechend
3. Das SoBoN Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge findet für Akteur*innen der Daseinsvorsorge auf sämtliche Bebauungsplanverfahren Anwendung, bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Sollte bereits eine Grundzustimmung nach der SoBoN 2017, oder 2021 vorliegen, können Akteur*innen der Daseinsvorsorge zum SoBoN Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge wechseln, wenn ein gewisser Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht erreicht ist.

Darüber hinaus kann das Modell auch für Vorhaben mit bereits abgeschlossenem Städtebaulichem Vertrag (SoBoN), Sozialem Bindungsvertrag / Anerkenntnis der Belegungsverpflichtung bei Stadtbau (40 % Beschluss für Befreiungen) und bestehendem Billigungsbeschluss angewandt werden, jedoch nur in Bezug auf die Verpflichtungen zum geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau und nur falls noch kein Antrag auf Fördermittel bei der Bewilligungsstelle gestellt wurde. Eine nachträgliche Änderung der SoBoN-Rechnung oder sonstiger Regelungen (z.B. zum Beitrag für die Soziale Infrastruktur) ist für diese „Altfall-Regelung“ ausgeschlossen. Bei bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen ist eine freiwillige Erhöhung der ursprünglich bereits festgesetzten Förderquote um min. 10 % bis hin zu einer Förderquote von bis zu max. 70 % möglich, um in das SoBoN- Modell Werkwohnungsbau Daseinsvorsorge zu wechseln (ein Tausch der EOF-Quote

zugunsten des reinen Werkwohnungsbaus ist in diesen Fällen möglich).

4. Falls das SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge gemäß Antragsziffer 2 gewählt wird, wird folgende Förderung im Programm „Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge“ für alle neu entstehenden Wohnungen der Bindungsquote im Planungsgebiet -Daseinsvorsorge angeboten (Förderausschluss: Der Werkwohnungsbau wird durch den Freistaat Bayern bzw. die Bundesrepublik Deutschland bezuschusst, oder andere gesetzliche Gründe sprechen dagegen):
 - Grundförderung in Form eines Baudarlehens (0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a.) zu 1.800 € je m² Wohnfläche (Erhöhung der Förderung jeweils quartalsweise gemäß Bundesbaukostenindex)
 - Zusatzförderung in Form eines Zuschusses für Verlängerung der Bindungsdauer von 40 auf 55 Jahre: 300 € je m² Wfl.
 - Zusatzförderung „Nachhaltigkeitszuschuss“ und „Ortskernzuschuss“ in Höhe von insgesamt max. 200 € je m² Wfl. (im Sinne der Nr. 27 der WFB 2023)
 - Zusätzliche Vorgaben bei Inanspruchnahme von Fördermitteln:
 - Die bestimmungsgemäße Belegung der einkommensgebundenen Werkwohnungen ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt München (Wohnungsbelegungsrecht) zu sichern.
 - Es sind grundsätzlich die technischen Vorgaben des München Modells einzuhalten. Ausnahmen außerhalb des München-Modells sind möglich
 - Im München-Modell sind die Wohnflächenobergrenzen einzuhalten. Der Wohnungsaufteilungsschlüssel ist nicht einzuhalten.
5. Anstelle der Förderung im Programm „Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge“ kann für die Wohnungen der Bindungsquote eine Förderung nach dem München Modell-Miete in Anspruch genommen werden. Es gelten für diese Wohnungen grundsätzlich die Vorgaben des München Modells, soweit in dieser Beschlussvorlage nicht ausdrücklich Ausnahmen zugelassen wurden.
6. Soweit in dieser Beschlussvorlage gegenüber bisherigen wohnungspolitischen Handlungsprogrammen (insbesondere „Wohnen in München VII“ vom 21.12.2022) oder Beschlüssen zur Sozialgerechten Bodennutzung (insbesondere zur SoBoN-Novelle vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) keine Änderungen oder neue Regelungen getroffen werden, gilt die bisherige Beschlusslage weiter (z.B. Förderprogramm München Modell- light/Werkwohnungsbau, das auch außerhalb der Daseinsvorsorge gilt, oder die Grundstückswertansätze aus der SoBoN).
7. Die Mittel der Maßnahme Nr. 6200.3102, Wohnen in München VII, Darlehen + Zuschüsse für München Modell-Miete und -Genossenschaften (Finanzpositionen 6200.92*.3102.* und 6200.98*.3102.*) können zur Deckung der für die Maßnahme Nr. 6200.7695, Mietwohnungsbau-Daseinsvorsorge (Finanzpositionen 6200.92*.7695.* und 6200.98*.7695.*) erforderlichen Mittel bei Bedarf umgeschichtet werden (gegenseitige Deckungsfähigkeit).
8. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 ist wie folgt zu ändern
MIP alt: Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.7695, Rangfolgen-Nr. nicht vorhanden

MIP alt: Darlehen + Zuschuss für MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII,
Maßnahmen-Nr. 6200.3102, Rangfolgen-Nr. 006

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(925)	456.600	0	95.400	5.400	5.200	22.400	25.600	36.800	361.200	0
(928)	304.600	0	64.100	3.600	2.900	15.200	17.600	24.800	240.500	0
(985)	50.600	0	11.300	600	1.100	2.400	3.200	4.000	39.300	0
(988)	32.400	0	6.400	400	400	1.600	1.600	2.400	26.000	0
Summe	844.200	0	177.200	10.000	9.600	41.600	48.000	68.000	667.000	0
St.A	844.200	0	177.200	10.000	9.600	41.600	48.000	68.000	667.000	0

MIP neu: Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.7695, Rangfolgen-Nr. nicht vorhanden

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(925)	182.771	0	90.526	0	0	15.710	35.762	39.054	92.245	0
(985)	34.600	0	9.000	0	0	2.000	3.200	3.800	25.600	0
Summe	217.371	0	99.526	0	0	17.710	38.962	42.854	117.845	0
St.A	217.371	0	99.526	0	0	17.710	38.962	42.854	117.845	0

MIP neu: Darlehen + Zuschuss für MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII,
Maßnahmen-Nr. 6200.3102, Rangfolgen-Nr. 006

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(925)	297.829	0	28.874	5.400	5.200	6.690	4.838	6.746	268.955	0
(928)	280.600	0	40.100	3.600	2.900	15.200	2.600	15.800	240.500	0
(985)	16.000	0	2.300	600	1.100	400	0	200	13.700	0
(988)	32.400	0	6.400	400	400	1.600	1.600	2.400	26.000	0
Summe	626.829	0	77.674	10.000	9.600	23.890	9.038	25.146	549.155	0
St.A	626.829	0	77.674	10.000	9.600	23.890	9.038	25.146	549.155	0

9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel

i.H.v. 17,71 Mio. Euro für 2025

i.H.v. 38,962 Mio. Euro für 2026

i.H.v. 42,854 Mio. Euro für 2027

i.H.v. 117,845 Mio. Euro für 2028

auf den Finanzpositionen 6200.92*.3102.* und 6200.98*.3102.* zu kürzen und auf den auf den Finanzpositionen 6200.92*.7695.* und 6200.98*.7695.* zum Nachtrag bzw. Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.

10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05077 von der Fraktion „Bayernpartei“ vom 12.03.2019 ist

damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05091 von der Fraktion „FDP-HUT“ vom 15.03.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. 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
je 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
 3. An die Bezirksausschüsse 1-25
 4. An das Kommunalreferat - RV
 5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
 6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
 7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
 8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
 9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
 10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
 11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/11
 12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/13
 13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
 14. An das Sozialreferat
- je mit der Bitte um Kenntnisnahme.

15. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III-10

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, SG 3