

Herrn
Oberbürgermeister
Christian Ude
Rathaus

München, den

14.01.2014

Sicherung zusätzlicher bezahlbarer Wohnungen im Bestand bei Nachverdichtungen

Antrag

Die Hälfte der städtebaulich verträglichen Baurechtsmehrungen im Bestand gemäß § 34, 3a BauGB, die über das bestehende Baurecht hinaus ermöglicht werden können, soll über einen Belegrechtsverkauf an die LH München in die soziale Wohnungsbindung gehen.

Begründung:

Der Schwund bezahlbaren und geförderten Mietwohnungsbestandes in München ist dramatisch. Durch die sich weiter drehende Mietpreisspirale um nahezu 10% seit 2011 (Stand heute durchschnittlich 16 €/m² Neuvermietungsmiete, 14 €/m² Wiedervermietungsmiete) ist von einer Beschleunigung dieses Prozesses und damit weiteren sozial prekären Folgen für die Stadt und viele Bürgerinnen und Bürger mit kleinen und durchschnittlichen Einkommen auszugehen.

Der auf städtischen Flächen und im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in Bebauungsplangebietern neu entstehende bezahlbare Wohnraum (Sozialwohnungen, München Modell) kann diesen Schwund nur teilweise ausgleichen. Die Hälfte des derzeit neu entstehenden Wohnraums in München entsteht durch Nachverdichtung in § 34 BauGB-Gebieten. Hier besteht keinerlei Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die derzeit durch Wohnungseigentümer beantragten Baurechtsmehrungen im Bestand (z.B. ein zusätzliches Stockwerk oder der Dachgeschossausbau bzw. aufgestockte Terrassenwohnung nach § 34 Baugesetzbuch) schaffen in der Regel nur Wohnungen zu Höchstmiet- oder Immobilienpreisen. Im Ergebnis werden hier von Bauträgern oft hochpreisige Eigentumswohnungen gebaut, deren Preise bereits in mittleren Lagen deutlich über 6000 € pro m² liegen.

Deswegen sollten Genehmigungen, die über das bestehende Baurecht hinaus gehen, nur erteilt werden, wenn der Eigentümer den dadurch zusätzlich entstehenden Wohnraum zur Hälfte über Belegrechtskauf direkt in die soziale

Bindung gibt. Diese Wohnungen können dann zur Belegung mit Haushalten entsprechender unterer und mittlerer Einkommensgruppen nach Maßgabe der wohnungspolitischen Förderprogramme nach Wohnen in München V angeboten bzw. vergeben werden (siehe Belegrechtskaufprogramm der Stadt München - Wohnen in München). Die Belegrechte müssen dabei nicht unbedingt in den neu entstandenen Dach-/Terrassenwohnungen gebunden werden, sondern können im Regelfall auch auf bestehende Wohnungen im selben Haus in unteren Stockwerken oder in Ausnahmefällen einem anderen Bestand vergleichbarer Lagenqualität des Eigentümers übertragen werden.

Diese Verknüpfung ist auch rechtlich geboten. Abweichungen nach § 34, 3a BauGB sind nämlich nur zulässig wenn das Vorhaben „mit den nachbarlichen Interessen und mit den öffentlichen Belangen“ vereinbar ist.

Durch die meist teuren Wohnungen, die durch den Ausbau von Luxus-, Dach- und Terrassenwohnungen entstehen, wird die ortsübliche Vergleichsmiete in den Häusern und Quartieren nach oben getrieben. Das kann weder im Interesse der Miete zahlenden Nachbarn noch im öffentlichen Interesse der Stadt München sein. Preiswerten Wohnraum zu schaffen ist ein öffentlicher Belang; das Wohl der Allgemeinheit erfordert es den Mangel an preiswerten Wohnraum zu beseitigen.

Hier sind insbesondere die Kriterien von Erhaltungssatzungsgebieten und den in Bälde zu erwartenden Regelungen von Rahmenplänen in Gartenstadtgebieten mit zu berücksichtigen.

Der öffentliche Belang „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ kann auch eine Gerechtigkeitslücke bei Bauherren schließen, wenn bezahlbarer Wohnraum bzw. soziale Wohnungsbindung unter bestimmten Bedingungen auch außerhalb von Gebieten herzustellen sind, in denen Bebauungspläne erstellt werden,.

Fraktion Die Grünen - rosa liste

Initiative:

Sabine Nallinger

Jutta Koller

Paul Bickelbacher

Herbert Danner

Mitglieder des Stadtrates