

**Mietpreise stabilisieren II - Grundstückspreise senken:
Genossenschaftlichen Wohnungsbau auf städtischen Flächen fördern**

Antrag Nr. 08-14 / A 04175 von Frau StRin Claudia Tausend, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Sabine Nallinger, Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Dr. Florian Roth, Frau StRin Sabine Krieger vom 17.04.2013

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02506

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.03.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus
Anlass	Antrag Nr. 08-14 / A 04175 von Stadtratsmitgliedern der SPD und des Bündnisses 90/Die Grünen - rosa liste mit der Aufforderung zu klären, wie und unter welchen Bedingungen städtische Grundstücke für den nicht geförderten Wohnungsbau an Genossenschaften zu einem Verkehrswert vergeben werden können, der auf Grundlage von sozialen Kriterien wie dingliche Sicherung von Mietwohnungen, Begrenzung der Ausgangsmiete und Festlegung von zulässigen Mietpreissteigerungen ermittelt wird.
Inhalt	Aktuelle Entwicklungen zur Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften
Entscheidungsvorschlag	Der Stadtrat nimmt davon Kenntnis, dass eine Förderung von Genossenschaften über die Modelle des geförderten Wohnungsbaus und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus hinaus nicht zulässig ist. Der Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 04175 vom 17.04.2013 ist geschäftsordnungsmäßig behandelt.
Gesucht werden kann auch nach:	Förderung von Genossenschaften, Baulandpreise

**Mietpreise stabilisieren II - Grundstückspreise senken:
Genossenschaftlichen Wohnungsbau auf städtischen Flächen fördern**

Antrag Nr. 08-14 / A 04175 von Frau StRin Claudia Tausend, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Frau StRin Sabine Nallinger, Frau StRin Gülseren Demirel, Herrn StR Dr. Florian Roth, Frau StRin Sabine Krieger vom 17.04.2013

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02506

Anlage

Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.03.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Vorbemerkung

Mit Einführung der Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 und den in diesem Beschluss genannten abschließenden Kriterien und Bindungen des KMB (freifinanzierter Mietwohnungsbaus) ist der nachstehende Antrag vom 17.04.2013 weitgehend erledigt. Kommunal- und Planungsreferat wollten aber nochmal prüfen, ob weitere, rechtlich haltbare Kriterien zugunsten der Genossenschaften gefunden werden können.

2. Anlass

Die Stadtratsmitglieder der SPD-Fraktion Claudia Tausend, Ulrike Boesser, Andreas Lotte, Beatrix Zurek, Heide Rieke und Bettina Messinger sowie die Stadträte/-innen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - rosa liste, Sabine Nallinger, Gülseren Demirel, Dr. Florian Roth und Sabine Krieger haben mit Antrag Nr. 08-14 / 04175 vom 17.04.2013 (Anlage) das Kommunalreferat aufgefordert zu klären, wie und unter welchen Bedingungen städtische Grundstücke für den nicht geförderten Wohnungsbau an Genossenschaften zu einem Verkehrswert vergeben werden können, der auf Grundlage von sozialen Kriterien wie dingliche Sicherung von Mietwohnungen, Begrenzung der Ausgangsmiete und Festlegung von zulässigen Mietpreissteigerungen ermittelt wird. Mit dem o.g. Beschluss der

Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12582) wurde der Antrag aufgegriffen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Kommunalausschuss gemäß § 7 Absatz 1 Ziffer 5 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit eine grundsätzliche Thematik des Grundstückverkehrs in der Landeshauptstadt München berührt.

3. Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in München

Die Stadt fördert den genossenschaftlichen Wohnungsbau seit langem durch die Vergabe von Grundstücken und durch spezielle Programme für Genossenschaften, wie z.B. das München-Modell-Genossenschaften. Weiterhin stehen den Genossenschaften auch alle sonstigen Förderprogramme des geförderten Wohnungsbaus zur Verfügung.

Ferner sollen nach dem Beschluss „Wohnen in München V“ vom 01. Februar 2012, 20 - 40 % aller Wohnbaugrundstücke in städtischen Siedlungsgebieten an Genossenschaften und Baugemeinschaften verkauft werden.

Bereits bei der Baurechtsschaffung wird daher auch darauf geachtet, dass hierfür geeignete Grundstücke gebildet werden können und – soweit möglich – z. B. auch Gemeinschaftsräume, Stellflächen im Erdgeschoss für Kinderwagen oder Gehhilfen oder besondere Energiekonzepte durch Befreiungsmöglichkeiten vom Maß der baulichen Nutzung, also von der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossfläche oder Geschossflächenzahl (GFZ), realisiert werden können. Den Genossenschaften werden möglichst weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Anteile der Wohnbauarten (gefördert, Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB, freifinanziert) auf den für sie vorgesehenen Flächen eingeräumt, so haben sich z.B. die Wohnungsbaugenossenschaften WOGENO München, FrauenWohnen eG und wagnis eG bei ihren drei Käufen in der Funkkaserne in den Jahren 2013 und 2014 entschieden, verschiedene Wohnbauarten (freifinanziert, EOF und München Modell - Genossenschaften) in unterschiedlichen Anteilen bei ihren Projekten zu realisieren.

4. Aktuelle Entwicklungen zur Förderung von Genossenschaften

Angesichts der Preisentwicklung für Wohnbauflächen in München hat die Vollversammlung des Stadtrates am 24.07.2013 den Beschluss zum Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) gefasst, um städtische Grundstücke für bezahlbaren Mietwohnungsbau („**freifinanziert**“) zur Verfügung stellen zu können. Dies soll zum einen durch den Verzicht auf den sonst üblichen Preiswettbewerb beim Verkauf städtischer Grundstücke für den **freifinanzierten** Wohnungsbau erfolgen. Zum anderen müssen sich die Käufer, also auch die Genossenschaften, vertraglich den Zielen des KMB unterwerfen.

Die Ausschreibung der Grundstücke erfolgt also im Rahmen von **Konzept**ausschreibungen, die insbesondere folgende wesentliche Kriterien und Bindungen vorsehen:

- a) Verkauf zum vom städt. Bewertungsamt ermittelten Verkehrswert

- b) Verpflichtung zum Bau von Mietwohnungen nach einem festgelegten Standard
- c) 40 - 60-jährige Bindung als Mietwohnung, Aufteilungsverbot nach WEG
- d) Verbot von Eigenbedarfskündigungen
- e) Begrenzung der Erstvermietungsmiete gemäß Mietspiegel
- f) Koppelung der Mietanpassungsmöglichkeit an den Verbraucherpreisindex
- g) Begrenzung der Wiedervermietungsmiete

Die Baugenossenschaften stellen eine wichtige Zielgruppe des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus dar. Bisher wurden vor allem von Genossenschaften Bauquartiere nachgefragt, auf denen eine Mischung aus verschiedenen Wohnbauarten (freifinanziert, gefördert) möglich ist. Diesem Anliegen kommt das Modell des KMB entgegen. Es ermöglicht – innerhalb eines Bauvorhabens – Wohnungen für verschiedene Einkommensgruppen anzubieten. Im Bereich des KMB werden die Genossenschaften nicht mehr mit Anbietern von hochpreisigen, freifinanzierten Miet- oder Eigentumswohnungen konkurrieren müssen.

5. Weitergehende Förderung von Genossenschaften

Mit dem vorgenannten Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2013 bzw. mit dem vorgenannten Antrag Nr. 08-14 / 04175 wurde das Kommunalreferat gebeten zu prüfen, ob bezüglich der Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnungsbaus über den Konzeptionellen Mietwohnungsbau hinaus noch weitere Kriterien bestehen, die sich preisdämpfend auswirken können. Grundstücke im freifinanzierten Wohnungsbau – ohne Sozialkomponente und ohne den konkreten Bezug zur Erfüllung gemeindlicher Aufgaben – können nicht preisreduziert verkauft werden, da dies gegen Art. 75 der Bayerischen Gemeindeordnung (Verbot des Unterwertverkaufs) und u. U. auch gegen das europäische Beihilferecht verstoßen würde. Die Zulässigkeit von Verkäufen unter dem Verkehrswert ohne Verstoß gegen Art. 75 GO und/oder europäischem Beihilferecht ist an festgelegte Kriterien zum geförderten bzw. Konzeptionellen Mietwohnungsbau (=freifinanzierter Wohnungsbau) gebunden und abschließend durch Stadtratsbeschlüsse geregelt. Diese Kriterien sind objektbezogen (an das Grundstück/die Wohnung gebunden); die Rechtfertigung für den "verbilligten" Verkauf liegt darin, dass damit ein sozialer Zweck im weitesten Sinne verfolgt wird. Ein verbilligter Verkauf nur wegen der Organisations- oder Rechtsform des Käufers ("subjektbezogen" z.B. Genossenschaften) kann deshalb eine Verbilligung nicht rechtfertigen.

Mit der von Genossenschaften z.B. im Bereich der Prinz-Eugen-Kaserne gewünschten Mischung aus 20 % EOF, 40 % München Modell-Miete und 40 % KMB ist genossenschaftlicher Wohnungsbau trotz der vorgenannten rechtlichen Einschränkungen, was eine weitere Dämpfung der Grundstückspreise betrifft, in München wirtschaftlich möglich. Nach Möglichkeit kommt die Stadt zudem den Wünschen der Genossenschaften was Flächengrößen und Wohnbauarten in den einzelnen Planungsgebieten entspricht, entgegen. In geeigneten Einzelfällen, bei denen ein nachvollziehbares und besonderes Interesse von Genossenschaften an einem bestimmten Planungsgebiet besteht, wie z.B. im Gebiet des Bebauungsplanes "Zschokkestraße", trägt die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten und vorbehaltlich entsprechender Stadtratsbeschlüsse auch dazu bei, über die beste-

henden Quoten für genossenschaftlichen Wohnungsbau hinaus, ein größeres genossenschaftliches Wohnquartier zu ermöglichen.

Abschließend sei noch erwähnt, dass die Förderung der Genossenschaften auch wieder Thema bei der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes "Wohnen in München VI" sein wird und die Genossenschaften ihre Belange einbringen können.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie das Sozialreferat haben diese Vorlage mitgezeichnet.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, weil der Antrag mit dieser Beschlussvorlage abschließend behandelt ist.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt vom Vortrag Kenntnis, insbesondere dass eine Förderung von Genossenschaften bei den Grundstückspreisen über die Modelle des geförderten Wohnungsbaus und des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) hinaus nicht zulässig ist.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / 04175 der Stadtratsmitglieder Claudia Tausend, Ulrike Boesser, Andreas Lotte, Beatrix Zurek, Heide Rieke, Bettina Messinger, Sabine Nallinger, Gülseren Demirel, Dr. Florian Roth und Sabine Krieger vom 17.04.2013 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice KD-GV-Wo

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
An das Direktorium HA II/V 1
An das Sozialreferat
An das Planungsreferat HA III
z.K.

Am _____