

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 22.06.2017

Schwarz Rot und seine Bauträger einigen sich auf eine neue SoBoN – ein guter Deal für wen?

Anfrage

Der Umsatz der Immobilienwirtschaft in München erreichte 2016 ein historisches Rekordniveau von rund 12,9 Milliarden Euro. Die Preise von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau lagen in durchschnittlichen, guten und guten zentralen Wohnlagen im Mittel (wieder mal) rund 31% über den Vorjahreswerten. In den letzten 10 Jahren ist deren Wert (steuerfrei) um 350% gestiegen. Nach Art 161 (2) der Bayrischen Verfassung sind Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, für die Allgemeinheit nutzbar zu machen. Ein Bebauungsplanverfahren dauert gut und gerne 3 Jahre. Bereits in dieser kurzen Zeitspanne ist in den letzten 10 Jahren ein bedeutender Wertzuwachs entstanden, der für die Allgemeinheit, beispielsweise im Rahmen einer sozial gerechten Bodennutzung, nutzbar gemacht hätte werden können.

Nachdem die Zielzahlen im einkommensorientierten geförderten Wohnungsbau (EOF und München Modell) in den letzten Jahrzehnten nicht erreicht wurden, wurden die Zielzahlen im Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München VI“ um 100 auf nur noch 1700 p.a. reduziert. Die Erwartung, dass man diese mit der neuen SoBoN erhöhen kann, haben sich nun zerschlagen.

Die Eckpunkte der neuen SoBoN werden in der „Immobilien Zeitung“ berichtet:

<http://www.immobilien-zeitung.de/140311/stadt-muenchen-und-ihre-bautraeger-sich-auf-neue-sobon>

Das Ergebnis lässt die schützende Hand über der Bauwirtschaft ahnen. Die Stadtgesellschaft muss mit den Brosamen vorliebnehmen, die Schwarz Rot und ihre Bauträger vereinbaren. Neben einigen Vereinfachungen gibt es künftig weniger „Grüne Infrastruktur“ für alle, dafür mehr Baurecht für die Bauträger und als Kollateralnutzen etwas mehr preisgedämpfter Wohnraum: ca. 150 Wohnungen p.a. gehen in Form eines KMB (Konzeptioneller Mietwohnungsbau) „light“ in die (nicht gerade preisgünstige) Vermietung bevor sie dann in 30 Jahren hochpreisig verwertet werden.

Wir fragen daher:

1. Treffen die in der Immobilien Zeitung berichteten Eckwerte der SoBon-Aktualisierung zu?
2. Wie viel musste die LH München für den Erwerb des planungsursächlichen Bedarfs an

sozialer Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen und Grundschulen) in den letzten 5 Jahren aufwenden?

3. In welchem Verhältnis stehen diese Kosten zur den SoBoN-Beiträgen zur sozialen Infrastruktur?
4. Reicht der neue Wert für Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur aus, um diese zu finanzieren? Falls nein: wie hoch wird der Mitfinanzierungsanteil (grob geschätzt) in etwa sein?
5. Die in der SoBoN vereinbarten Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur sind seit 20 Jahren unverändert. Dadurch dürfte der Anteil des Planungsgewinns, der bei den Bauträgern blieb, in dieser Zeit deutlich gewachsen sein. Wie hoch war dieser (grob geschätzt) 1997 bzw. 2015?
6. Mehr Baurecht hat auch einen höheren Bodenwert zur Folge. Wird durch die neue SoBoN ein Bodenwertzuwachs auf die §34-Gebiete erwartet?
7. Wie viele der ca. 14.000 seit 1994 im Rahmen der SoBoN errichteten geförderten Wohnungen sind bereits aus der Sozialbindung herausgefallen?
8. Werden die Bindungszeiten für geförderte Wohnungen in der neuen SoBoN verlängert?
9. In einer Beispielrechnung errechnete die Bauwirtschaft 2016 für eine Erhöhung des Anteils der geförderten Wohnungen von derzeit 30% (davon 20% EOF und 10% Münchenmodell) auf 40% (davon 30% EOF und 10% Münchenmodell) eine Wertminderung von knapp 3% des derzeit m²-Verkaufspreises einer Geschosswohnung in durchschnittlicher Lage. Dieser Wertverlust scheint für die Bauwirtschaft untragbar. Wie hoch ist der „Wertverlust“ durch die jetzt alternativ geplanten 10 %igen Konzeptionellen Mietwohnungsbau „light“ (Parameter wie in Beispielrechnung der Wohnungswirtschaft)?
10. Wie soll die Einhaltung der Regelungen beim KMB „light“ gesichert und kontrolliert werden?
11. Die umstrittenen Mieterhöhungen in der Elisabeth-Kohnen-Straße haben gezeigt, dass mietdämpfende Regelungen auch in die jeweiligen Mietverträge Eingang finden müssen. Ist dies beim KMB „light“ vorgesehen?
12. Wohnbaugenossenschaften, die Interesse an Bauflächen für geförderte Wohnungen hatten, wurde von Seiten der Bauwirtschaft mitgeteilt, sie könnten gerne ein Angebot abgeben. Da derzeit auf dem Immobilienmarkt keine ertragswertorientierten sondern spekulative Bodenpreise bezahlt werden, kamen die Genossenschaften regelmäßig nicht zum Zuge bzw. machten erst gar kein Angebot, da ihnen dies verständlicherweise als sinnlos erschien. Werden die Grundstücke, auf denen geförderter Wohnungsbau errichtet wird, nach den Regularien der SoBoN zu festgesetzten Preisen verkauft?
13. Nach Aussage des 2. Bürgermeisters im gemeinsamen öffentlichen Ausschuss zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm im Februar ist beabsichtigt den Gewerbeflächenausgleich im Rahmen der neuen SoBoN abzuschaffen. Wie hoch war dieser in den letzten 5 Jahren?
14. Aus welchen Mitteln wird das Gewerbehofprogramm künftig finanziert?
15. Welche Beträge zahlte die LHM in den letzten 5 Jahren als Ausgleich für das fiktive Baurecht an die Bauträger?
16. In den Verhandlungen wollte die Immobilienwirtschaft erreichen, dass die „Grüne Infrastruktur“ deutlich kleiner ausfallen soll. Insbesondere sollen (teure private) Dachflächen und Fassadenbegrünungen künftig bei der Grün-Versorgung mehr Geltung bekommen. In der Folge

werden öffentliche Grün- und Erholungsflächen für Alle auf ein Minimum reduziert werden. Damit könnte in der Stadt höher und dichter gebaut werden. Für die Bauträger wäre das ein großes Entgegenkommen. Sie erhalten unter dem Strich Baurecht für deutlich mehr frei finanzierte Wohnungen in einem Bebauungsplan. Für die Herstellung öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen bekam die LH München seit 1994 im Rahmen der SoBoN 152,6 Mio Euro. Werden diese Zahlungen mit den geplanten Regelungen sinken und wie soll dann Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen für Alle sichergestellt werden?

17. Fassadenbegrünungen sollen künftig mehr berücksichtigt werden („Knöterich statt grüner Wiese“). Auf welcher Art ist beabsichtigt Fassadenbegrünungen dauerhaft sicherzustellen?

18. In den derzeit geltenden SoBoN-Regularien ist vorgesehen, die Anfangswerte bei den Grundstücksbewertungen in einem frühen Stadium zu ermitteln. Künftig soll dies deutlich später vorgenommen werden. Welche Auswirkungen hat dies auf die Zahlungen der Planungsbegünstigten im Rahmen der SoBoN?

19. Bereits heute wird Presseberichten zufolge (z.B. Paul-Gerhardt-Alle) bei neueren Bebauungsplänen durch städtebaulich vertretbare Befreiungen mehr Baurecht zugestanden. 40% davon sind geförderte Wohnungen. Der Anteil bei der SoBoN beträgt nur 30 %. Wird die neue SoBoN nicht nur weniger „Grüne“ Infrastruktur sondern auch weniger geförderte Wohnungen zur Folge haben?

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Herbert Danner

Paul Bickelbacher

Sabine Nallinger

Anna Hanusch

Katrin Habenschaden

Dominik Krause

Mitglieder des Stadtrates