

Telefon: 0 233 - 20184
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-10

**Belegungsbindung von Sozialwohnungen auf 40
Jahre erhöhen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 04464 von der Fraktion
DIE GRÜNEN/RL vom 24.09.2018**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14078

Anlage:

Antrag Nr. 14-20 / A 04464 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 24.09.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 24.09.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04464 (Anlage) gestellt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Absatz 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Wohnraumförderung handelt, die nicht wegen einer grundsätzlichen Bedeutung in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt werden muss.

Einführung

Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist in München mehr denn je eine der wichtigsten Aufgaben. Die Attraktivität und der wirtschaftliche Erfolg der Landeshauptstadt München, aber auch die Geburtenraten führen dazu, dass die Bevölkerungszahl in München stetig wächst. Das heißt, dass die Wohnungsnachfrage noch weiter ansteigen wird. Gleichzeitig verknappen sich die zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen im Stadtgebiet zunehmend. Besonders für einkommensschwache Haushalte ist das Wachstum durch steigende Mieten und ein knappes Angebot an preiswertem Wohnraum mit Nachteilen verbunden. Die Landeshauptstadt München nutzt daher alle verfügbaren Instrumente, um den Anteil an preiswertem Wohnraum zu schützen und den Neubau von Wohnungen zu fördern. Vor diesem Hintergrund entspricht die Anregung, die Bindungsdauer im

staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF) generell auf 40 Jahre zu erhöhen, dem Grunde nach der städtischen Zielsetzung.

Aktuelle Belegungsbindungen der Landeshauptstadt München

<i>Fördermodell</i>	<i>Belegungsbindung</i>
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	25 Jahre (auf privaten Grundstücken – SoBoN; freiwillig 40 Jahre möglich)
	40 Jahre (auf städtischen Grundstücken)
Münchner Wohnungsbau	Gesonderter Stadtratsbeschluss; derzeitige Zielvorgabe: 60 Jahre
München Modell-Miete	30 Jahre (auf privaten Grundstücken - SoBoN)
	40 Jahre (auf städtischen Grundstücken; freiwillig 60 Jahre möglich*)
	60 Jahre für städtische Wohnungsbaugesellschaften (seit 01.08.2018*)
München Modell-Genossenschaft	30 Jahre (auf privaten Grundstücken - SoBoN)
	40 Jahre (auf städtischen Grundstücken; freiwillig 60 Jahre möglich*)
Konzeptioneller Mietwohnungsbau	60 Jahre (derzeit in Überarbeitung)
München Modell-Eigentum	30 Jahre
SoBoN-Eigentum (Eigenwohnraum)	40 Jahre
Preisgedämpfter Mietwohnungsbau - SoBoN	30 Jahre

* dafür verringerter Grundstückspreis von 300 €/m² GF (statt 600 €/m² GF)

Antrag Nr. 14-20 / A 04464 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 24.09.2018

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 04464 wird gefordert, dass die Belegungsbindung im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und des Förderprogramms Wohnen in München VI auf 40 Jahre erhöht wird.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 04464 wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt München hat großes Interesse, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu schaffen und durch entsprechende Ausgestaltung der Wohnraumförderprogramme für eine möglichst lange Zeit in der Bindung zu halten.

Zur Erreichung dieses Zieles hat der Stadtrat am 15. November 2016 das bundesweit größte wohnungspolitische Handlungsprogramm "Wohnen in München VI" (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) für die Jahre von 2017 bis 2021 mit einem Volumen von insgesamt 870 Mio. Euro verabschiedet. Bei der laufenden Evaluierung der Förderprogramme hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das nicht nur städtische, sondern auch staatliche Bewilligungsstelle ist, immer auch die staatlichen Miet- und Eigentums-

programme und deren Schnittstellen zu den kommunalen Förderprogrammen im Blick. Da es sich bei der EOF um ein staatliches Förderprogramm handelt, ist die Landeshauptstadt München an die staatlichen Regularien gebunden und hat insbesondere hinsichtlich der Bindungsfristen nur dann eigene und von der Zustimmung Dritter unabhängige Gestaltungsmöglichkeiten, wenn die EOF auf städtischen Grundstücken errichtet wird. Hier kann über den Grundstückskaufvertrag eine privatrechtliche Regelung getroffen werden. Erfolgt der Bau von EOF-Wohnungen auf einem städtischen Grundstück, wird deshalb bereits seit 2001 eine Bindungsdauer von 40 Jahren im Grundstückskaufvertrag vereinbart. Zudem setzt die Landeshauptstadt München bei ihren kommunalen Förderprogrammen München-Modell Miete und München-Modell Genossenschaften auf städtischen Flächen Bindungsfristen mit mindestens 40 Jahren an. Alternativ wird seit Sommer 2018 im Zusammenhang mit der Einführung der Kommunalen Mietpreisbremse eine 60-jährige Bindung für diese Fördermodelle angeboten. Als Anreiz hierfür dient eine Reduzierung des Grundstückspreises. Im Rahmen der Beschlussvorlage „Münchener Wohnungsbau“, welche derzeit erarbeitet und dem Stadtrat noch dieses Jahr vorgelegt werden soll, soll die Regelung zur 60-jährigen Bindung aufgrund der Kompatibilität zur EOF aber auf 40 Jahre geändert werden.

Aufgrund der besonderen Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt unterstützt die Stadt mit dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau auch den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegt. Staatliche und städtische Förderprogramme sowie der Konzeptionelle Mietwohnungsbau tragen zur Münchner Mischung bei, das heißt zu einem vielfältigen Wohnungsangebot für breite Einkommensgruppen. Die städtischen Flächen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau werden derzeit vergünstigt mit 60-jährigen Bindungen vergeben. Auch dieses Modell wird derzeit überarbeitet.

Im Rahmen der SoBoN werden seit 1994 auch Förderquoten auf privaten Flächen verlangt. Nach den Verfahrensgrundsätzen der SoBoN sind auf den Flächen privater Grundeigentümer und -eigentümerinnen 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden, davon mindestens zwei Drittel für die EOF. Dabei wurde auf den privaten Grundstücken seit Einführung der SoBoN immer die maximal zulässige Bindungsdauer für die EOF verlangt. Zum Zeitpunkt der Fortschreibung der letzten Verfahrensgrundsätze der SoBoN durch den Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09249) waren dies 25 Jahre.

Die Wohnraumförderbestimmungen 2012 (WFB 2012) des Freistaates Bayern wurden, nicht zuletzt aufgrund langjährigen und wiederholten Drängens der Landeshauptstadt München erst im Sommer 2018 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr dahingehend geändert, dass die Dauer der Belegungsbindung jetzt „25 oder 40 Jahre“ beträgt. Zu beachten ist, dass nach den Ausführungen im Rundschreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom 22.06.2018 dabei den Fördernehmerinnen und Fördernehmern und nicht der Bewilligungsstelle dieses Wahlrecht eingeräumt wurde. Die Landeshauptstadt München begrüßt die vom Freistaat Bayern im Sommer 2018 geschaffene Möglichkeit einer 40-jährigen Bindung in der EOF als ersten Schritt. Sie wird aber die langjährigen Bemühungen fortsetzen, in der EOF noch längere Bindungen zu erreichen, die zudem gerade in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf für die unteren Einkommensgruppen von der Bewilligungsstelle festgesetzt werden können. Ferner wird sie darauf hinwirken, dass verlängerte Bindungen nicht nur eine Option für die Fördernehmerin und den Fördernehmer sind, sondern auch von der Bewilli-

gungsstelle festgesetzt werden können. Hier sei erwähnt, dass im Koalitionsvertrag der neuen Bayerischen Staatsregierung die 40-jährige Bindung bereits als beabsichtigte Neuregelung enthalten ist. Diese Änderung der derzeit noch als Wahlrecht ausgestalteten Praxis wäre sehr begrüßenswert. Der Zeitpunkt der Änderung ist dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bisher aber nicht bekannt.

Nachdem dem Grunde nach bei der Festlegung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Förderquote in der SoBoN seit der Einführung im Jahr 1994 immer auf die geltenden staatlichen Förderprogramme (früher 1. Förderweg, jetzt EOF und Eigenwohnraum) abgestellt wurde (München Modell-Miete ist ein Wahlrecht des Planungsbegünstigten), ist eine abweichende Festlegung von einer festgesetzten Bindung nicht möglich.

Urteil des Bundesgerichtshofes zu „dauerhaften Bindungen“

Hinzuweisen sei hier auch auf das jüngste Urteil des Bundesgerichtshofes Karlsruhe vom 08.02.2019 (Aktenzeichen: V ZR 176/17). Laut einer entsprechenden Pressemitteilung hat der Bundesgerichtshof Karlsruhe hierin einer Klage stattgegeben, dass Investoren nicht unbegrenzt an Auflagen gebunden werden dürfen. Die Vorinstanzen hatten die Klage noch abgewiesen. Zur Begründung verwies der Bundesgerichtshof Karlsruhe auf das II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG). Nach § 88 II. WoBauG zufolge sollen Zweckbindungen die Dauer von 15 Jahren grundsätzlich nicht überschreiten. Eine längere Belegungsdauer ist möglich, sofern Bauland bereitgestellt wird oder bestimmte Zielgruppen gefördert werden sollen. Das Verfahren wurde an das Oberlandesgericht Celle zurücküberwiesen, das nun prüfen muss, welche Frist verhältnismäßig ist. Das Urteil wurde bereits in der Dienstbesprechung der bayerischen Bewilligungsstellen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr am 21.02.2019 thematisiert. Es wurde dazu ausgeführt, dass das Urteil noch nicht veröffentlicht ist und zur Zeit, wie oben dargestellt, nur die entsprechende Presserklärung vorliegt, die darauf hinausläuft, dass bei der Dauer der Bindung der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in Bezug auf die Subvention und Bindungsdauer zu beachten ist. Nach einer ersten Einschätzung sind sowohl die 25-jährige Bindung als auch die 40-jährige Bindung nicht betroffen. Für eine letztendliche Einschätzung und Entscheidung muss jedoch die Urteilsbegründung bekannt sein. Sobald diese vorliegt, erfolgt eine rechtliche Einschätzung mit möglichen Folgen für die Landeshauptstadt München. Die Ergebnisse hierüber werden dem Stadtrat dann zeitnah vorgestellt.

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr erhält einen Abdruck der Beschlussvorlage.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04464 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 24.09.2018 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

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 jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen, wonach bereits jetzt schon auf den städtischen Flächen eine Belegungsbindung von mindestens 40 Jahren vereinbart wird, im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (So-BoN) aber eine einseitige Erhöhung der Belegungsbindung auf 40 Jahre durch die Landeshauptstadt München rechtlich derzeit nicht möglich ist.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04464 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 24.09.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
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 die Bezirksausschüsse 1-25
3. An das Kommunalreferat
4. An das Sozialreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/10
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3