

Ergänzung vom 08.06.2020

**Mehr bezahlbare Wohnungen: Nutzungsmischung bei
Wohnungsbauvorhaben der SWM ändern!**

Antrag Nr. 14-20 / A 05422 von Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Bettina Messinger, Herr StR Jens Röver, Herr StR Dr. Ingo Mittermaier, Herr StR Christian Müller, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Renate Kürzdörfer vom 23.05.2019

**Städtische Unternehmen zu mehr bezahlbarem
Wohnen verpflichten!**

Antrag Nr. 14-20 / A 05486 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.06.2019

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00163

1 Anlage

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 07.07.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 die Behandlung und Beschlussfassung zu o.g. Stadtratsanträgen, mit denen Beteiligungsgesellschaften verpflichtet werden sollen, wohnungsbaupolitische Zielsetzungen zu verfolgen, in die nächste Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vertagt.

Seitens der Fraktion ÖDP/FREIE WÄHLER wurde zudem folgender Änderungsantrag eingebracht:

Den städtischen Unternehmen und Betrieben wird bei Bauvorhaben mit Bebauungsplanverfahren folgende Verpflichtung bezogen auf den Wohnbauanteil auferlegt:

- i.d.R 50% München Modell-Miete oder München-Modell-Genossenschaft,
- i.d.R. 50% Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB).

Den städtischen Unternehmen und Betrieben wird bei Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB und § 34 BauGB folgende Verpflichtung auferlegt:

- i.d.R. Bestandshaltung von Grundstücken und Wohnungen,
- ggf. Angebot zum Vorkauf der Grundstücke und Wohnungen zu einem nicht

- **spekulativen Wert an die Landeshauptstadt München,**
- **sofern es sich nicht um gebundene Wohnungen handelt, Vermietung zu einem Mietzins, der das Mietniveau der freifinanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht übersteigt,**
- **keine Überschreitung der gebietsspezifischen Miete in Erhaltungssatzungsgebieten.**
-

Begründung

Der Änderungsantrag orientiert sich an den Ausführungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auf den Seiten 9 – 11 der Sitzungsvorlage, welche Verpflichtungen möglich sind. Aufgrund der Ausführungen der SWM und der München Klinik auf den Seiten 3 – 8 der Vorlage, dass sie ausschließlich Wohnungen für ihre Beschäftigten bauen, wird jedoch abweichend vom Vorschlag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auf einen EOF-Anteil verzichtet.

1. Stellungnahme der Stadtwerke München GmbH

Die Stadtwerke München GmbH teilt zum Änderungsantrag der Fraktion ÖDP/FW Folgendes mit:

Die Stadtwerke München GmbH hat zu den dem Änderungsantrag zugrundeliegenden Anträgen der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.06.2019 und des Stadtrates vom 23.05.2019 bereits ausführlich Stellung genommen. Diese Ausführungen sind in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00163 enthalten. Auf diese Ausführungen wird verwiesen. Die dort beschriebenen Sachlagen gelten auch mit Blick auf den Inhalt des Änderungsantrags. Die SWM weist nochmals darauf hin, dass sie nicht am freien, allgemeinen Wohnungsmarkt teilnimmt und die Errichtung der Werkwohnungen dazu beiträgt, die Versorgung der Münchner Bevölkerung durch Gewinnung und Haltung geeigneter Mitarbeiter*innen aufrecht zu erhalten. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, wurden ausreichende Regularien und sozialgerechte Programme bei den SWM geschaffen. Die vorgeschlagenen Modelle würden dazu führen, dass der Wohnungsbedarf der Mitarbeitenden nicht mehr gedeckt werden könnte, da nur noch bestimmte Einkommens- bzw. Berufsgruppen unter Einhaltung der jeweiligen Voraussetzungen berücksichtigt werden könnten. Darüber hinaus kann schon heute jeder berechtigte Mieter zu München-Modell-Förderbedingungen eine freifinanzierte werkeigene Wohnung von den SWM anmieten, so dass de facto bis zu 100 % der werkeigenen Wohnungen bereits zu Förderkonditionen vermietet werden können. Eine verpflichtende Förderquote wäre somit unangemessen und würde den Zweck des Wohnungsvergabeverfahrens der SWM verhindern. Eine mitarbeiterbezogene Förderung wäre nicht mehr möglich. Mit dem Verzicht auf die verpflichtende Einführung eines EOF-Anteils in der Antragsbegründung erkennen die Antragsteller ohnehin an, dass der Zweck der Werkwohnungsnutzung durch verpflichtende Vorgaben erheblich beschränkt werden würde.

In gleicher Weise begrenzt nämlich auch die verpflichtende Einführung der Förderquotenanteile des München-Modells und KMB die Wohnungsnutzung. Die Antragsstellung und die Argumentation sind dahingehend ambivalent.

Im Weiteren begehren die Antragsteller, die Umsetzung der Vorschläge des Referats für Stadtplanung und Bauordnung den städtischen Unternehmen verpflichtend aufzuerlegen. Dieses Vorgehen ist nicht zielführend.

Grundsätzlich ist die Erhaltung des Liegenschaftsbestandes für die städtischen Gesellschaften dort angebracht, wo eine Bestandsnutzung im Rahmen der Daseins-Vorsorge und des wirtschaftlichen Betriebs sinnvoll ist. Die Bestanderhaltung wird jedoch unökonomisch, wenn die Nachteile der Bestandssituation, beispielsweise hoher Sanierungsrückstau oder ausbleibende Verwertungsmöglichkeiten, überwiegen. Ebenso ist ein Bestandserhalt unangebracht, wenn die Veräußerung der Arrondierung dient, um die Nutzung zu optimieren. Darüber hinaus sind die städtischen Unternehmen und Betriebe durch Verfahrensabläufe bereits an Zustimmungsvorbehalte und Gremienbeteiligung gebunden, so dass eine Veräußerung jedenfalls nicht unbedacht und unbegründet erfolgt.

Die Handhabung des städtischen Vorkaufsrechts zum Wohl der Allgemeinheit ist gesetzlich geregelt. Eine spekulative Veräußerung nehmen die SWM nicht vor, da für die Bewertung der Liegenschaften (Grundstücke, Gebäude) in jedem Fall das städtische Bewertungsamt in Anspruch genommen wird.

Im Hinblick auf die freifinanzierten Wohnungen haben sich die SWM eine Eigenverpflichtung auferlegt. Die Mietfestsetzung richtet sich nach der unteren Mietspiegelspanne unter Zugrundelegung des städtischen Mietspiegels. Gebietspezifische Mieten werden ebenfalls bereits berücksichtigt.

Im Ergebnis ist die verpflichtende Umsetzung der Vorschläge des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht hilfreich. Die Verpflichtungen führen lediglich zu Beschränkungen in der Flexibilität der Handhabung und somit zu Reaktionshemmnissen in besonderen Situationen wie der gerade vorherrschenden. Ein Mehrwert für die Stadt München ergibt sich im Ergebnis des Antrags nicht.

2. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Zum Änderungsantrag der Fraktion ÖDP/FREIE WÄHLER vom 26.05.2020 wird seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung genommen:

Es wird an unserer Stellungnahme, die im Vortrag des Referenten unter Ziffer 6 ausgeführt ist, festgehalten.

a) Der Änderungsantrag der Fraktion ÖDP/FREIE WÄHLER **Satz 4 neu** zur Verpflichtung städtischer Unternehmen und Betriebe bei Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB und § 34 BauGB zitiert den Vorschlag unseres Referats wörtlich aus Ziffer 6.1.2 des Vortrags des Referenten und wird daher befürwortet.

b) Nicht mitgetragen werden kann der Änderungsantrag der Fraktion ÖDP/FREIE WÄHLER **Satz 3 neu**, wonach städtische Unternehmen und Betriebe bei Bauvorhaben mit Bebauungsplanverfahren verpflichtet werden sollen, bezogen auf den Wohnanteil 50% im München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaft und 50% im Konzeptionellen Mietwohnungsbau zu errichten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte sich dafür ausgesprochen, dass die städtischen Unternehmen und Betriebe auf ihren eigenen Flächen künftig - angelehnt an die Vergabe städtischer Grundstücke - bezogen auf den Wohnbauanteil folgende Förderquote realisieren:

- 30% für den geförderten Mietwohnungsbau - EOF
- 20% München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaft
- möglichst 50% für den KMB.

Die Förderquote soll nach diesem Vorschlag verschiedenen Einkommensgruppen zugute kommen, wobei ein großer Anteil von 30% im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) der Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte der unteren Einkommensstufen dient. Hiervon sollte nicht abgewichen werden. Seit über einem Vierteljahrhundert schöpft die Stadt München alle Möglichkeiten aus, um preiswerten Wohnraum zu schützen und den Bau von neuen, für möglichst alle Einkommensgruppen bezahlbaren Wohnungen zu fördern. So zielt das Wohnungsbauprogramm „Wohnen in München VI“ (2017 - 2021) darauf ab, 8.500 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, davon 2.000 geförderte und preisgedämpfte Wohnungen, neue Förderkonzepte zu entwickeln und die "Münchner Mischung" zu erhalten. Entsprechende Wohnungsangebote sollen eine breite Streuung verschiedener Einkommensgruppen in einem Wohngebiet gewährleisten, wobei ein besonderer Fokus auf der Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte liegt. Hierin liegt ein wichtiger Beitrag für die Stadtgesellschaft, der - bei allem Verständnis für die Bedeutung der Wohnraumversorgung der Beschäftigten - auch von den städtischen Unternehmen und Betriebe übernommen werden sollte.

3. Stellungnahmen weiterer städt. Unternehmen

Wie bereits im Vortrag der Beschlussvorlage aufgeführt wurde, stehen die Liegenschaften der München Klinik im Eigentum der LHM und werden im Rahmen von Erbbaurechten überlassen. Gebäude, die für die Krankenversorgung nicht mehr benötigt werden, werden an die LHM zurückgegeben. **Das Errichten von eigenen Wohnungen ist von der München Klinik nicht geplant und es befinden sich auch keine Wohnungsbestände im**

Eigentum der München Klinik. Die Errichtung von Neubauten orientiert sich bei der München Klinik ausschließlich auf Kliniken bzw. medizinische Einrichtungen. Verpflichtung bezüglich einer Anwendung von Fördermodellen bzw. einer Reglementierung bei Wohnungsverkäufen bzw. Mietzinsgestaltung betreffen die München Klinik daher nicht.

Bezüglich der **Stadtsparkasse München** wird darauf hingewiesen, dass Einflussnahmen des kommunalen Sparkassenträgers auf das operative Geschäft einer Sparkasse nicht möglich sind.

Die **Flughafen München GmbH** wird vom Änderungsantrag nicht betroffen.

4. Entscheidungsvorschlag des Referats für Arbeit und Wirtschaft

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft unterstützt die Ausführungen und Sichtweise der SWM. Es wird daher vorgeschlagen, auf die Einführung einer verpflichtenden Förderquote für städtische Unternehmen und Betriebe zu verzichten, da andernfalls die Wohnraumversorgung für ihre Beschäftigten beschränkt werden würde. Darüber hinaus würden die beantragten Vorgaben in den Kernbereich der Regelungskompetenz der Gesellschaften eingreifen und ggf. unternehmensspezifischen Bedürfnissen entgegenstehen. Insoweit können die Ausführungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht mitgetragen werden.

Eine Änderung des Referentenantrags ist daher nicht veranlasst.

5. Synopse

SPD-Antrag A05422	50 % EOF und München Modell darüber hinaus preisgedämpfter freifinanzierter Wohnungsbau
GRÜNEN-Antrag A05486	→ Werkwohnungsbau entsprechend den Regularien für stadteigene Flächen 30 % EOF 20 % München Modell
Stellungnahme PLAN	30 % EOF 20 % München Modell oder München-Modell-Genossenschaft möglichst 50 % Konzeptioneller Wohnungsbau (KMB) Empfehlung §§ 30/34 BauGB

Änderungsantrag ÖDP/FW	50 % München Modell oder München-Modell-Genossenschaft 50 % Konzeptioneller Wohnungsbau (KMB) Zuzüglich Verpflichtung bei §§ 30/34 BauGB entsprechend der Stellungnahme des PLAN Kein EOF
Antrag RAW (auf Basis Stellungnahme SWM)	Bereits jetzt gilt SOBON (30 % gefördert plus 10% gedämpfter Mietwohnungsbau), soweit anwendbar. Orientierung des Werkwohnungsbaus am betrieblichen Bedarf.

II. Abdruck von I.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

III. Wv. RAW - FB 5 (Netzlaufwerke/raw-ablage/FB5/SWM/3 Gremien/1 Stadt/1 Stadtrat/2 Antraege/SPD/5422_Ergänzung.odt)

zur weiteren Veranlassung.

Zu III.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Stadtkämmerei
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An die Stadtwerke München GmbH
z.K.

Am