



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

**Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-10**

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer: 340
Sachbearbeitung:

plan.ha3-10@muenchen.de

I.

Herrn Jörg Spengler
Vorsitzender des Bezirksausschusses 05
Au-Haidhausen
BA-Geschäftsstelle Ost
Friedenstraße 40
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

14.07.2020

**Inwiefern ist es zulässig, ausschließlich eigenen Mitarbeitern die im
„München-Modell Miete“ geschuldeten Wohnungen zukommen zu lassen?**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00222 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 05 – Au-Haidhausen vom 24.06.2020

Sehr geehrter Herr Spengler,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen wurde dem Referat für Stadtplanung
und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In dem Antrag bittet Die Fraktion DIE LINKE des Bezirksausschusses um Stellungnahme, wie
mit dem städtebaulichen Vertrag zum Paulaner-Areal zwischen der Landeshauptstadt Mün-
chen und der Bayerischen Hausbau umgegangen wird, wenn die Wohnungen, die im Mün-
chen Modell-Miete angeboten werden, lediglich eigenen Mitarbeiter*innen angeboten werden.
Außerdem wird um Beantwortung gebeten, ob dies dem Sinn des städtebaulichen Vertrages
sowie dem München Modell-Miete entspricht und nicht zuletzt, ob für die Mitarbeiter*innen der
Bayerischen Hausbau die Vergabepaxis für München Modell-Miete Wohnungen Anwendung
findet.

Hierzu möchte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung nehmen:

Mit dem Durchführungsvertrag und Städtebaulichen Vereinbarungen zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 - „Paulaner-Areal“ vom 12.06.2015 wurde die
Bayerische Hausbau zur Realisierung von geförderten Wohnungsbau („Förderquote“) ver-
pflichtet. Das Paulaner-Areal erstreckt sich dabei auf die drei Baugebiete Falkenstraße, Reger-
straße und Welfenstraße.

Die „Förderquote“ ist eine zentrale Last aus der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN).
Grundsätzlich sind 30 % des neugeschaffenen, zusätzlichen Wohnbaurechts für sozial gebun-

dene Wohnungen zu verwenden. Nicht als „neu geschaffen“ gelten dabei nicht nur bereits vorhandenes „echtes“ Wohnbaurecht, sondern auch das aus bestehendem gewerblichem oder Nicht-Wohnbaurecht abgeleitete „fiktive Wohnbaurecht“.

Das Paulaner-Areal gehört zu den Fällen einer städtebaulichen Umstrukturierung von Gewerbe in Wohnen im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 27.06.2012 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V09511 - Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht). Nach den dort aufgestellten Kriterien handelt es sich um einen sogenannten „Übergangsfall“ (Aufstellungsbeschluss nach Juni 2012). Für solche Fälle gilt, dass die Differenz zwischen der Förderquote unter voller Anrechnung des fiktiven Wohnbaurechts und einer Quote von 30 % ohne diesen Abzug durch sozial orientierten Wohnraum (Förderdelta) aufzufüllen ist.

Unter Beachtung dieses Beschlusses wurden die Förderquote und das Förderdelta für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 ermittelt. Es ergab sich eine Förderquote von ca. 26,8 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts, was ca. einer Geschossfläche (GF) von 36.869 m² entspricht. Davon entfielen 18% auf den geförderten Mietwohnungsbau der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und 9% auf das München Modell. Hinzu kam ein Förderdelta in den Baugebieten Falkenstraße und Welfenstraße von insgesamt ca. 3,2 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts (ca. 4.400 m² GF).

Das Förderdelta konnte wahlweise als München Modell-Miete/Werksmietwohnungen, München Modell-Eigentum oder München Modell-Genossenschaften errichtet werden. Im vorliegenden Fall hat sich die Bayerische Hausbau im Baugebiet Welfenstraße für die Realisierung in Form von München Modell-Miete/Werksmietwohnungen entschieden (ca. 3.280 m² GF). Und so kommt es, dass diese Wohnungen den Mitarbeiter*innen der Bayerischen Hausbau vorbehalten sind.

Die o.g. Förderquote in Höhe von 26,8 % sowie das restliche Förderdelta werden jedoch in Form von EOF-Wohnungen und München Modell-Miete Wohnungen erbracht, die für alle anspruchsberechtigten Haushalte zugänglich sind.

Mit Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 wurde das fiktive Wohnbaurecht gänzlich abgeschafft (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V09249). Aber auch nach derzeitiger Beschlusslage kann die Erfüllung der Förderquote im Rahmen der SoBoN für bis zu 10% der 30-prozentigen Förderquote, die auf die mittleren Einkommensgruppe entfällt, in Form von Werkswohnungen erfolgen. Voraussetzung ist, dass die Planungsbegünstigte* zusätzlich einen mindestens ebenso hohen Anteil aus ihrem nicht gebundenen Baurecht für ebendiesen Wohnungsbau verwendet. Die Mieterhaushalte von solchen geförderten Wohnungen müssen dabei die Einkommensgrenzen und Mietregelungen analog zum München Modell einhalten (Art. 11 BayWoFG + 25%).

Im Allgemeinen wird für alle Wohnungen, die im städtischen Förderprogramm München Modell-Miete errichtet werden, ein Berechtigungsschein des Sozialreferates – Amt für Wohnungen und Migration benötigt, d.h. auch die Mitarbeiter*innen der Bayerischen Hausbau müssen einen solchen Berechtigungsschein vorlegen, um eine München Modell-Miete Wohnung beziehen zu können. Im Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration wird geprüft, ob ein Mieterhaushalt mit der jeweiligen Anzahl der Haushaltsmitglieder die Voraussetzungen des München Modell-Miete einhält (insbesondere die Einkommensgrenzen). Es werden also die gleichen Maßstäbe angesetzt, wie bei allen Antragsteller*innen für eine München Modell-Miete Wohnung. Der berechtigte Haushalt muss sich dann mit diesem Berechtigungsschein direkt an die Vermieter*in wenden. Es erfolgt keine Vermittlung durch die Stadt. Der Vermieter*in obliegt

letztendlich die Entscheidung, an wen die München Modell-Miete Wohnung vergeben wird.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Ausführungen Ihre Fragen beantwortet zu haben.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 00222 wird bereits nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen