



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

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

I. DIE LINKE im BA 04 Schwabing-West

BA-Geschäftsstelle Mitte

per Mail an [bag-mitte.dir@muenchen.de](mailto:bag-mitte.dir@muenchen.de)

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

Ihr Schreiben vom  
11.12.2020

Ihr Zeichen  
–

Unser Zeichen  
–

Datum  
15.03.2021

**Luxus-Eigentumswohnungen oder bezahlbarer Wohnraum?  
Welcher Wohnraum entsteht in Schwabing-West?**

Anfrage der Fraktion DIE LINKE im BA 04 Schwabing-West

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01451 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 04 -  
Schwabing West vom 16.12.2020

Sehr geehrter  
sehr geehrter

im Rahmen der Sitzung des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes Schwabing-West vom 16.12.2020 haben Sie eine Anfrage an Herrn Oberbürgermeister Reiter gestellt und um Darstellung und Auskünfte zu verschiedenen Fragen gebeten. Konkret betrifft Ihre Anfrage die Nachverdichtungen mit Luxus-Eigentumswohnungen in Ihrem Stadtbezirk und die von der Stadtverwaltung unternommenen Anstrengungen, um zum Erhalt des sozialen Gefüges und die Schaffung von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum beizutragen.

Ihre Anfrage wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur zuständigen Beantwortung zugeleitet. Wir möchten Ihnen zu den gestellten Fragen die folgenden Auskünfte geben:

- **Wie viele Wohnungen und wie viel Wohnraum entstand im Stadtbezirk Schwabing-West seit 2010 jeweils jährlich? Wie viele dieser Wohnungen waren davon Eigentumswohnungen und wie viele Wohnungen waren gefördert bzw. preisgedämpft?**

Nachfolgend legen wir Ihnen die Gesamtstatistik der fertiggestellten und geförderten Wohnungen vor. Beachten Sie dabei bitte, dass sich durch den Zensus 2011 für diesen Bereich die statistische Definitionen geändert haben. Die Angaben zu den von Ihnen abgefragten Jahren 2010-2012 sind mit denen ab 2013 nicht miteinander vergleichbar. Ihr Einverständnis vorausgesetzt, möchten wir Ihnen die fertiggestellten Wohnungen ab 2013 nachfolgend zusammenfassen:

<b>Fertiggestellte Wohnungen</b>			
Jahr	insgesamt	darunter Neubau	
		Wohnungen	darunter Eigentumswohnungen
2013	316	307	270
2014	263	222	96
2015	433	420	193
2016	407	379	131
2017	117	73	43
2018	18	2	0
2019	263	244	15
2020	94	69	57

Für die Jahre 2010 bis 2020 wurden insgesamt 604 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Diese untergliedern sich nach Programmen wie folgt:

- 205 Wohnungen (nach einkommensorientierter Förderung – EOF)
- 87 Wohnungen (Kommunales Wohnungsbauprogramm – KomPro)
- 148 Wohnungen (München-Modell-Miete und Genossenschaften)
- 164 Wohnungen (Studentenwohnungen)

- **Hätte die Stadt die Möglichkeit bei Flächen wie in der Infanteriestraße durch Bebauungspläne den Bau von geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraum zu fordern, anstelle von 100% Eigentumswohnungen?**
- **Welche Möglichkeiten sieht die Stadt, den Bau von Luxus-Eigentumswohnungen zu unterbinden und den Bau von geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungen zu stärken?**

Nachdem beide Fragen inhaltlich verbunden sind, erlauben wir uns, dazu zusammengefasst Stellung zu nehmen.

Es gibt verschiedene Instrumente, mit denen die Stadt dem Bau von Luxusimmobilien begegnet: Zum einen durch den Erlass von Erhaltungssatzungen zum Schutz von Wohnungsbeständen, zum anderen durch die Vorgabe, dass geförderte bzw. preisgedämpfte Wohnungen bei Neubauvorhaben errichtet werden müssen im Anwendungsbereich der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und des sogenannten 40%-Beschlusses.

Die Erhaltungssatzungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Agnesstraße“, „Birnauer Straße“, „Hohenzollernplatz/Hiltenspergerstraße“, „Hohenzollernstraße“ und „Pündterplatz/Bonner Platz“ schützen im Stadtbezirk 04 Schwabing-West preiswerten Wohnraum vor dem Umbau in Luxuswohnungen.

Bei dem Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB handelt es sich allerdings um ein Bestandsschutzinstrument.

In Erhaltungssatzungsgebieten dürfen bauliche Maßnahmen oder Modernisierungen nicht zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen führen. Ob dies der Fall ist, wird durch das Sozialreferat in einem Antragsverfahren überprüft. Die Genehmigungspflicht gilt für bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen und den Rückbau (Abbruch) von Wohnraum.

Auf den Neubau oder die Nachverdichtung nach § 34 BauGB wirkt sich das Instrument der Erhaltungssatzung nicht aus.

Bei Neubauvorhaben gibt es zwei Instrumente, die eine Errichtung geförderter Immobilien fordern:

Nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sind bei der Aufstellung und Durchführung von Bauleitplanungen und anderen städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Landeshauptstadt München auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen (insbesondere Bebauungsplanverfahren) auf den Flächen privater Grundeigentümer 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden. Die Verteilung des geförderten Wohnungsbaus auf die einzelnen Fördermodelle erfolgt unter den Auswahlmöglichkeiten der in den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN vorgegebenen Varianten zur Erfüllung der Förderquote. Hinzukommen 10 Prozent für den preisgedämpften Mietwohnungsbau. Bei dem preisgedämpften Mietwohnungsbau handelt es sich um freifinanzierte Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegt. Er unterliegt bestimmten Rahmenbedingungen. Nähere Informationen finden Sie auch unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/SoBoN.html> .

Neues Wohnbaurecht kann sich aber nicht nur durch neue Bebauungspläne, sondern auch in Form zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten ergeben, wenn eine Befreiung von den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erteilt wird. Für zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten, die keine Infrastrukturkosten für den Investor auslösen, sind 40 Prozent der „befreiten“ Wohnbaugeschossfläche für den geförderten Wohnungsbau zu binden. Dabei geht es um Befreiungen hinsichtlich des Maßes oder der Art der Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) bei qualifizierten Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB) und einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Absatz 3 BauGB). Die Bindung erfolgt dabei grundsätzlich als EOF, bei größeren Vorhaben im Sinne einer Mischung der Einkommensgruppen aber auch analog der Varianten aus der SoBoN.

Wird demgegenüber bestehendes Wohnbaurecht genutzt, auf das ein gesetzlicher Anspruch besteht, kann kein zusätzlicher geförderter Wohnungsbau gefordert werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Auskünften Ihre Fragen beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen