

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

München, 07. Dezember 2022

Änderungs- / Ergänzungsantrag zu TOP 1 des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Sozialausschuss, Kommunalausschuss und Ausschuss für Klima- und Umweltschutz

Sitzungsvorlage 20-26 / V 07705

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm "Wohnen in München VII" 2023 - 2028

Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2028; Finanzierung

Punkte 1 bis 3	Wie im Antrag der Referent*innen.
Punkt 4 geändert	<p>Die Festlegungen zu den Baurechtsschaffungen (siehe Beschlussziffer 3) und zu den (Förder)-Quoten auf städtischen Grundstücken und auf privaten Flächen (SoBoN, 40 80 %-Beschluss, 40 80 %-Beschluss in Sanierungsgebieten) dienen als Grundlage für die Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau im Neubau und für die Ermittlung des Finanzbedarfs für die Förderprogramme im Stadtratsbeschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VII“. Zusammen mit den angestrebten Zielzahlen von jährlich 100 Wohnungen im Belegrechtsprogramm (Bestand) ergibt sich damit zu Beginn des Programmzeitraums von Wohnen in München VII eine Zielzahl von insgesamt 2.000 geförderten und preisgedämpften Wohnungen jährlich im mehrjährigen Mittel.</p> <p>Auch die Zuordnung einer Bindung/Förderung als zu den Zielzahlen gehörend und die Verteilung der Wohnungen auf die unterschiedlichen (Förder)-programme ergibt sich im wesentlichen aus den (Förder-)Quoten für die Wohnbauarten auf städtischen und auf privaten Grundstücken (einschließlich Sonderregelungen z.B. für den Wohnungsbau für Staatsbedienstete oder Förderungen aus der zweiten Säule im „Wohnungspakt Bayern“) und variiert in den einzelnen Jah-</p>

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

	ren je nach Umsetzung der Vorhaben. Der Planung des Finanzbedarfs von „Wohnen in München VII“ liegt eine im jährlichen Schnitt angestrebte Förderung von bis zu 1.000 EOF-Wohnungen (einschließlich besonderer Wohnformen), 600 700 München Modell-Wohnungen und 100 Wohnungen aus dem Belegrechtsprogramm sowie die Bindung (ohne Fördermittel) von 300 Wohnungen im KMB und PMB zu Grunde.
Punkt 5	Wie im Antrag der Referent*innen.
Punkt 6 geändert	<p>Zur Flächenvorsorge für den Wohnungsbau und um den mittelfristig steigenden Wohnungsbedarf zu decken, sind die Strategien und Instrumente der Langfristigen Siedlungsentwicklung „Verdichten“, „Umstrukturieren“ und „Erweitern“ weiter zu entwickeln und im Rahmen der STEP Beschlussvorlage dem Stadtrat vorzulegen. konsequent in der Bauleitplanung und in der Genehmigungspraxis umzusetzen.</p> <p>Dabei soll insbesondere geprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zur Erleichterung von Maßnahmen der Klimaanpassung (Pflanzung von Großbäumen, Retentionsflächen, Schwammstadtprinzip) und der Biodiversität werden die Orientierungswerte für Grün- und Freiflächen wieder erhöht auf 20 m² pro Einwohner*in innerhalb des Mittleren Rings und auf 30 m² pro Einwohner*in außerhalb des Mittleren Rings.• Auf Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes soll zukünftig verzichtet werden.
Punkte 7 bis 13	Wie im Antrag der Referent*innen.
Punkt 14 geändert	Die Landeshauptstadt München setzt sich weiterhin im Rahmen der Gremien des Deutschen und Bayerischen Städtetags sowie sonstigen Interessen-Vertretungen dafür ein, dass die Ziele der Baulandkommission im Sinne einer sozialgerechten Wohnungspolitik weiter umgesetzt werden. Hierzu zählen beispielsweise die Nutzbarma-

	<p>chung leistungsloser Bodenwertsteigerungen zugunsten der Allgemeinheit durch die Kommunen im Sinne des Art. 161 der Bayrischen Verfassung oder die Möglichkeit eine dauerhafte Bindung für den geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau im BauGB zu verankern. Weiter wird der Oberbürgermeister gebeten, sich für einen Rekommunalisierungsfonds für Boden und Wohnungsbestände zur Unterstützung der Kommunen und eine unbefristete Verlängerung von sektoralen Bebauungsplänen über den 31.12.2024 hinaus bei der Bundesregierung einzusetzen. Zusätzlich bei der Landesregierung für eine Verlängerung der Bindungsdauer bei der Einkommensorientierten Förderung – EOF auf mind. 80 Jahre. Die Stadt München versucht über den Deutschen Städtetag eine möglichst breite gemeinsame Initiative (evtl. unter Beteiligung von Mieter*inneninitiativen und -verbänden) zur Wiederherstellung des Kommunalen Vorkaufsrechts auf den Weg zu bringen.</p>
Punkte 15 bis 22	Wie im Antrag der Referent*innen.
Punkt 23 geändert	<p>Für die Mietanpassungsregularien für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (EOF, MM, KMB, und für den PMB über die Beschlussfassung zur SoBoN 2021) gelten weiterhin die Regelungen aus der Antragsziffer 23 des Stadtratsbeschlusses zu Wohnen in München VI vom 15.11.2016.</p> <p>▪ Die festgelegte Eingangsmiete netto kalt darf in den ersten fünf Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) nicht erhöht werden. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann also frühestens ab dem 6. Jahr eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen, nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes möglich. des gemittelten Wertes aus dem Verbraucherpreisindex und dem Reallohnindex der amtlichen Statistik, aber unterhalb des für die Wohnung geltenden Werts des dann geltenden Mittelwerts des</p>

Münchener Mietspiegels, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Herangezogen wird jeweils der Indexwert des Kalenderjahres vor dem Jahr der Mieterhöhung.

- Bei einem Mieterwechsel darf höchstens die Miete netto kalt verlangt werden, die sich bei der Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Vertragsabschluss des neuen Mieters beziehungsweise der neuen Mieterin maximal ergeben hätte.

- Die Höchstmieten sollen in der EOF im Falle einer Mietanpassung mindestens 25 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und im München Modell mindestens 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Im KMB und PMB darf höchstens die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht werden. Die Berechnung erfolgt auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels ohne Berücksichtigung begründeter Abweichungen und zusätzlicher Spannen.

- Staffelmietverträge sind grundsätzlich ausgeschlossen.

- Die Erwerber / Erbbaurechtsnehmer werden in den Kaufverträgen / Erbbaurechtsverträgen verpflichtet, in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen aufzunehmen.

Für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau auf städtischen Flächen werden diese Regelungen um folgende zusätzliche Kappung ergänzt:

- Bei Mieterhöhungen in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (bzw. im Vertragskontext:

„Bei einer Mieterhöhung nach Abs. 1 darf...“) für Deutschland (VPI) darf sich die Miete zum Schutz der Mieter*innen jedoch innerhalb

	<p>von drei Jahren nicht um mehr als die jeweils i.S.d. § 558 Abs. 3 BGB gültigen Kappungsgrenze (dynamischer Verweis) erhöhen.</p> <p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird zudem beauftragt, eine Ausdehnung dieser ergänzenden Kappungsgrenzen auch auf privaten Flächen anzustreben. Hier gilt die Mietanpassungsregelung aus Wohnen in München VI, die mit Stadtratsbeschluss vom 28.07.2021 (SoBoN 2021) einheitlich für die (Förder-)Quote eingeführt wurde.</p>
Punkte 24 bis 32	Wie im Antrag der Referent*innen.
Punkt 33 geändert	<p>Der bestehende sog. 40%-Beschluss bei bestehenden Baurechtsfestsetzungen wird aufgehoben und auf 80% erhöht.</p> <p>Für die Regelungen zur Förderquote von 40% 80% im Zusammenhang mit Befreiungen von bestehenden Baurechtsfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren (sog. 80 %-Beschluss) werden folgende Änderungen beschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Bei Vorhaben mit einer Förderquote von über 2.500 Quadratmeter Geschossfläche darf die Förderquote, die grundsätzlich ausschließlich im geförderten Mietwohnungsbau nach der Einkommensorientierten Förderung - EOF zu erbringen ist, entsprechend der Quotenregelung für den geförderten Mietwohnungsbau aus dem Stadtratsbeschluss zur SoBoN 2021 vom 28.07.2021 je zur Hälfte in der EOF und im München Modell erbracht werden.▪ Bei Vorhaben mit einer Förderquote unter 3 Wohneinheiten (ca. 250 Quadratmeter Geschossfläche) darf die Förderquote aufgrund der staatlichen Mindestgrenze für eine Förderung in der EOF (3 Wohneinheiten) im München Modell, München Modell-light oder in der EOF-light erbracht werden. Der Bauherr hat hier ein Wahlrecht.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Sonderregelungen aus dem Stadtratsbeschluss vom 01.02.2012 (Wohnen in München V), wonach die Verpflichtung hinsichtlich der Förderquote auch durch eine Bindung im Bestand oder im städtischen Belegrechtsprogramm erbracht werden kann, soweit die wirtschaftliche Gleichbehandlung der Varianten Neubau, Bindung im Bestand und Belegrechtsprogramm gewahrt bleibt, wird aufgehoben.▪ Es gilt der Grundsatz, dass die Bindung im Neubau und ausschließlich im Fördermodell EOF erfolgen muss. Ausgenommen davon ist die Regelungen für eine Förderquote von unter 3 Wohneinheiten. Ausgenommen davon ist auch die Sonderregelung für Genossenschaften aus dem Stadtratsbeschluss vom 19.01.2022 – Verlängerung von Wohnen in München VI: statt 40 % in der EOF werden 70 % im München Modell-Genossenschaften erbracht. Ausnahmen im Einzelfall oder Abweichungen bedürfen der Zustimmung der der Referatsleitung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zugeordneten Arbeitsgruppe Wohnungsbauoffensive- AG WBO (Gremienvorbehalt). <p>Ab 50 Wohneinheiten wird geprüft, ob mehr bezahlbares Wohnen über ein Bebauungsplanverfahren erreicht wird und es wird grundsätzlich der Stadtrat befasst.</p>
Punkt 34 geändert	<p>Für die Regelungen zur Förderquote von 40 % im Zusammenhang mit Befreiungen von bestehenden Baurechtsfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren in Sanierungsgebieten (sog. „40 %-Beschluss in Sanierungsgebieten“) wird folgende Änderung beschlossen:</p> <p>Der sog. 40%-Beschluss in Sanierungsgebieten wird grundsätzlich auf 80% angepasst.</p>

	<p>Im Einzelfall besteht die Möglichkeit, dass alternativ zu den bisherigen Regelungen des 40%-Beschluss in Sanierungsgebieten für einzelne Bebauungsplanverfahren auch die neuen SoBoN-Regelungen Anwendung finden.</p>
Punkt 35 neu	Bei sektoralen Bebauungsplänen ist zukünftig das Ziel von 80% geförderten Wohnungsbau zu erreichen.
Punkt 36 neu	Das Planungsreferat wird beauftragt, die allgemeinen Grundsätze für den Erlass eines sektoralen Bebauungsplanes bis spätestens 31.03.2023 in den Stadtrat einzubringen.
Punkt 37 neu	Wie im Antrag der Referent*innen Punkt 35.
Punkt 36 alt	Das Sozialreferat wird mit der Fortführung und Weiterentwicklung des bestehenden Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ als dauerhafte Aufgabe beauftragt. Ziel ist es ein flexibel gestaltbares System an Bindungsbausteinen zu entwickeln um bedarfs- und marktgerecht agieren zu können.
Punkt 38	Wie im Antrag der Referent*innen Punkt 37 alt.
Punkt 38 alt wird geändert zu Punkt 39 neu und ist geändert wie folgt:	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird mittels in diesem Beschluss angemeldeten Ressourcen in enger Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie den weiteren fachlich betroffenen Referaten beauftragt, den ökologischen Kriterienkatalog innerhalb der Laufzeit von Wohnen in München VII mit externer Unterstützung neu zu konzipieren und fortzuentwickeln und dem Stadtrat bis zum 31.12.2023 zur Entscheidung oder in einem Zwischenbericht vorzulegen. Dabei ist zu prüfen, ob künftig eine ganzheitliche Betrachtung der Baustoffe basierend auf bestehenden einschlägigen Nachhaltigkeitszertifikaten und -siegeln erfolgen und somit in den Anforderungskatalog des Ökologischen Kriterienkatalogs integriert werden kann.
Punkte 40 bis 58	Wie im Antrag der Referent*innen Punkte 37 alt – 56.

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

Punkt 59 neu	Das Sozialreferat wird beauftragt, den Stadtrat mit dem Ausbau (insb. Zuschaltung der VZÄ) der städtischen Mieter*innenberatungsstelle bis zum Ende des ersten Halbjahres 2023 für den Haushalt 2024 gesondert zu befassen.
Punkt 60 neu	Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat ein neues Modell der Anpassung des Erbbauzinses während der Laufzeit der Erbbaurechtsverträge vorzulegen. Auf eine Anpassung ausschließlich nach Verbraucherpreisindex (VPI) wird verzichtet. Auch hier soll eine Mischung aus den gemittelten Werten aus Verbraucherpreisindex (VPI) und dem Reallohnindex sowie evtl. unter Berücksichtigung des Baukostenpreisindex zukünftig enthalten sein.
Punkt 61	Wie im Antrag der Referent*innen Punkt 57 alt.

Initiative:

Stadtrat Stefan Jagel

Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit

Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München