

Beschluss (gegen die Stimme von FDP BAYERNPARTEI):

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen in der Beschlussvorlage zu Werkwohnungen für Beschäftigte der Daseinsvorsorge in München zur Kenntnis.
2. Mit dem SoBoN-Modell Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge können Akteur*innen der Daseinsvorsorge (vgl. Kapitel 3) optional zur SoBoN 2017 bzw. 2021 auf freiwilliger Basis folgende Verpflichtungen erfüllen:
 - Bindungsquote: Mindestens 70 % der neu geschaffenen Werks- bzw. Staatsbedienstetenwohnungen im Planungsgebiet Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge werden für Beschäftigte der Daseinsvorsorge zur Verfügung gestellt (= Werkwohnungen)
 - Mindestens 70 % der neu geschaffenen Werkwohnungen (= Bindungsquote) sind an Arbeitnehmer*innen und deren Haushaltsangehörige innerhalb der Einkommensstufe III + 50% (vgl. bezüglich weiterer Vorgaben, Kapitel 5.2)
 - Kooperationen zwischen mehreren Akteur*innen der Daseinsvorsorge bzgl. der Belegung sind zulässig
 - Für die Bindungsquote (auch im München-Modell-Miete) als auch für die Mietspiegel gedeckelten Wohnungen sind Werksmietverträge nach § 576 BGB zulässig.
 - Die durchschnittliche maximale Erstvermietungsmiete der Bindungsquote beträgt 15,00 € je m² Wohnfläche. Für die übrigen Wohnungen gilt der Mietspiegel.

- Es sind die Vorgaben zur Mieterhöhung mit zusätzlicher Kappung im Sinne des München Modells einzuhalten (vgl. Beschlussziffer 25 der Sitzungsvorlage „Wohnen in München VII“).
 - Die Bindungsdauer der vorgenannten Verpflichtungen beträgt 40 Jahre. Eine freiwillige Verlängerung auf 55 Jahre ist möglich
 - Der Soziale Infrastrukturkostenbeitrag für die ursächliche soziale Infrastruktur beläuft sich auf 175 €/m² Geschossfläche oder wird über eine Spitzabrechnung abgegolten. Es sind die weiteren ursächlichen Kosten des Planungsvorhabens sowie kostenrelevanten Bindungen der SoBoN 2021 zu übernehmen
 - Die vorstehenden Vorgaben gelten für den 40 % Beschluss für Befreiungen und für sektorale Bebauungspläne entsprechend
3. Das SoBoN Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge findet für Akteur*innen der Daseinsvorsorge auf sämtliche Bebauungsplanverfahren Anwendung, bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Sollte bereits eine Grundzustimmung nach der SoBoN 2017, oder 2021 vorliegen, können Akteur*innen der Daseinsvorsorge zum SoBoN Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge wechseln, wenn ein gewisser Fortschritt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht erreicht ist.

Darüber hinaus kann das Modell auch für Vorhaben mit bereits abgeschlossenem Städtebaulichem Vertrag (SoBoN), Sozialem Bindungsvertrag / Anerkenntnis der Belegungsverpflichtung bei Stadibau (40 % Beschluss für Befreiungen) und bestehendem Billigungsbeschluss angewandt werden, jedoch nur in Bezug auf die Verpflichtungen zum geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau und nur falls noch kein Antrag auf Fördermittel bei der Bewilligungsstelle gestellt wurde. Eine nachträgliche Änderung der SoBoN-Rechnung oder sonstiger Regelungen (z.B. zum Beitrag für die Soziale Infrastruktur) ist für diese „Altfall-Regelung“ ausgeschlossen. Bei bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen ist eine freiwillige Erhöhung der ursprünglich bereits festgesetzten

Förderquote um min. 10 % bis hin zu einer Förderquote von bis zu max. 70 % möglich, um in das SoBoN- Modell Werkswohnungsbau Daseinsvorsorge zu wechseln (ein Tausch der EOF-Quote zugunsten des reinen Werkswohnungsbaus ist in diesen Fällen möglich).

4. Falls das SoBoN-Modell Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge gemäß Antragsziffer 2 gewählt wird, wird folgende Förderung im Programm „Werkswohnungsbau-Daseinsvorsorge“ für alle neu entstehenden Wohnungen der Bindungsquote im Planungsgebiet -Daseinsvorsorge angeboten (Förderausschluss: Der Werkswohnungsbau wird durch den Freistaat Bayern bzw. die Bundesrepublik Deutschland bezuschusst, oder andere gesetzliche Gründe sprechen dagegen):

- Grundförderung in Form eines Baudarlehens (0,5 % Zins p.a., 1 % Tilgung p.a.) zu 1.800 € je m² Wohnfläche (Erhöhung der Förderung jeweils quartalsweise gemäß Bundesbaukostenindex)

- Zusatzförderung in Form eines Zuschusses für Verlängerung der Bindungsdauer von 40 auf 55 Jahre: 300 € je m² Wfl.

- Zusatzförderung „Nachhaltigkeitszuschuss“ und „Ortskernzuschuss“ in Höhe von insgesamt max. 200 € je m² Wfl. (im Sinne der Nr. 27 der WFB 2023)

- Zusätzliche Vorgaben bei Inanspruchnahme von Fördermitteln:

- o Die bestimmungsgemäße Belegung der einkommensgebundenen Werkswohnungen ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt München (Wohnungsbelegungsrecht) zu sichern.

- o Es sind grundsätzlich die technischen Vorgaben des München Modells einzuhalten. Ausnahmen außerhalb des München-Modells sind möglich

- o Im München-Modell sind die Wohnflächenobergrenzen einzuhalten.
Der Wohnungsaufteilungsschlüssel ist nicht einzuhalten.

5. Anstelle der Förderung im Programm „Werkwohnungsbau-Daseinsvorsorge“ kann für die Wohnungen der Bindungsquote eine Förderung nach dem München Modell-Miete in Anspruch genommen werden. Es gelten für diese Wohnungen grundsätzlich die Vorgaben des München Modells, soweit in dieser Beschlussvorlage nicht ausdrücklich Ausnahmen zugelassen wurden.
6. Soweit in dieser Beschlussvorlage gegenüber bisherigen wohnungspolitischen Handlungsprogrammen (insbesondere „Wohnen in München VII“ vom 21.12.2022) oder Beschlüssen zur Sozialgerechten Bodennutzung (insbesondere zur SoBoN-Novelle vom 28.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) keine Änderungen oder neue Regelungen getroffen werden, gilt die bisherige Beschlusslage weiter (z.B. Förderprogramm München Modelllight/Werkwohnungsbau, das auch außerhalb der Daseinsvorsorge gilt, oder die Grundstückswertansätze aus der SoBoN).
7. Die Mittel der Maßnahme Nr. 6200.3102, Wohnen in München VII, Darlehen + Zuschüsse für München Modell-Miete und -Genossenschaften (Finanzpositionen 6200.92*.3102.* und 6200.98*.3102.*) können zur Deckung der für die Maßnahme Nr. 6200.7695, Mietwohnungsbau-Daseinsvorsorge (Finanzpositionen 6200.92*.7695.* und 6200.98*.7695.*) erforderlichen Mittel bei Bedarf umgeschichtet werden (gegenseitige Deckungsfähigkeit).
8. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 ist wie folgt zu ändern

MIP alt: Werkwohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.7695, Rangfolgen-Nr. nicht vorhanden

MIP alt: Darlehen + Zuschuss für MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.3102, Rangfolgen-Nr. 006

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(925)	456.600	0	95.400	5.400	5.200	22.400	25.600	36.800	361.200	0
(928)	304.600	0	64.100	3.600	2.900	15.200	17.600	24.800	240.500	0
(985)	50.600	0	11.300	600	1.100	2.400	3.200	4.000	39.300	0
(988)	32.400	0	6.400	400	400	1.600	1.600	2.400	26.000	0
Summe	844.200	0	177.200	10.000	9.600	41.600	48.000	68.000	667.000	0
St.A	844.200	0	177.200	10.000	9.600	41.600	48.000	68.000	667.000	0

MIP neu: Werkswohnungsbau für die Daseinsvorsorge WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.7695, Rangfolgen-Nr. nicht vorhanden

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(925)	182.771	0	90.526	0	0	15.710	35.762	39.054	92.245	0
(985)	34.600	0	9.000	0	0	2.000	3.200	3.800	25.600	0
Summe	217.371	0	99.526	0	0	17.710	38.962	42.854	117.845	0
St.A	217.371	0	99.526	0	0	17.710	38.962	42.854	117.845	0

MIP neu: Darlehen + Zuschuss für MM-Miete und Genossenschaften, WiM VII, Maßnahmen-Nr. 6200.3102, Rangfolgen-Nr. 006

(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2022	Programmzeitraum 2023 bis 2027					Nachrichtlich		
			Summe 2023-2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
(925)	297.829	0	28.874	5.400	5.200	6.690	4.838	6.746	268.955	0
(928)	280.600	0	40.100	3.600	2.900	15.200	2.600	15.800	240.500	0
(985)	16.000	0	2.300	600	1.100	400	0	200	13.700	0
(988)	32.400	0	6.400	400	400	1.600	1.600	2.400	26.000	0
Summe	626.829	0	77.674	10.000	9.600	23.890	9.038	25.146	549.155	0

St.A	626.829	0	77.674	10.000	9.600	23.890	9.038	25.146	549.155	0

9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel

i.H.v. 17,71 Mio. Euro für 2025

i.H.v. 38,962 Mio. Euro für 2026

i.H.v. 42,854 Mio. Euro für 2027

i.H.v. 117,845 Mio. Euro für 2028

auf den Finanzpositionen 6200.92*.3102.* und 6200.98*.3102.* zu kürzen und

auf den auf den Finanzpositionen 6200.92*.7695.* und 6200.98*.7695.*zum

Nachtrag bzw. Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.

10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05077 von der Fraktion „Bayernpartei“ vom 12.03.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 5091 von der Fraktion "FDP-HUT" vom 15.03.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.