

**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**

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 26.05.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	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  Antrag Nr. 14-20 / B 05486 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.06.2019
<b>Inhalt</b>	In der Vorlage wird der Sachstand zum Wohnungsbau bei städtischen Unternehmen und Betrieben dargestellt.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	(-/-)
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Ausführungen im Vortrag des Referenten werden zu Kenntnis genommen. Förderquoten für den Wohnungsbau auf Flächen der städtischen Unternehmen und Betriebe entsprechend der eigenen städtischen Vorgaben werden nicht festgelegt. Von einer Vorgabe an städtische Unternehmen, auf ihren Flächen vorzugsweise Wohnungsbau umzusetzen, wird abgesehen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Werkwohnungen, geförderter Wohnungsbau, preisgedämpfter Wohnungsbau, EOF, KMB, PMB, SoBoN
<b>Ortsangabe</b>	Nymphenburger Straße, Müllerstraße

**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**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am  
26.05.2020 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>1</b>
1. Fachbegriffe und Abkürzungen	2
2. Wohnbaumaßnahmen der Stadtwerke München GmbH	3
3. Wohnbaumaßnahmen der Stadtparkasse München	5
4. Maßnahmen der München Klinik	7
5. Wohnbaumaßnahmen der Flughafen München GmbH	8
6. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung	9
6.1 Anteil an gefördertem Wohnungsbau (Förderquote)	9
6.1.1 Bauvorhaben mit Bebauungsplanverfahren	9
6.1.2 Bestehendes Baurecht - § 30 Abs. 1 BauGB und Bauvorhaben ohne Bebauungsplan - § 34 BauGB	10
6.2 Vorzugsweise Wohnungsbau	12
7. Stellungnahme des Referats für Arbeit und Wirtschaft	12
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>13</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>14</b>

**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**

2 Anlagen

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 26.05.2020 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft behandelt im Folgenden zwei Anträge, mit denen Beteiligungsgesellschaften verpflichtet werden sollen, wohnungsbaupolitische Zielsetzungen zu verfolgen:

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 05422 (Anlage 1) wird die Stadtwerke München GmbH gebeten, bei ihren neu zu planenden Wohnungsbauflächen die Regeln, die in Wohnen in München VI für die stadteigenen Flächen festgelegt sind (50 % Wohnungen in den Programmen Einkommensorientierte Förderung (EOF) und München Modell, darüber hinaus preisgedämpfter Wohnungsbau), mit ihrem Werkswohnungsprogramm zu kombinieren. Ein Teil dieser Wohnungen soll im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus verwirklicht werden.

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 05486 (Anlage 2) wird gefordert, die Förderquoten für den Wohnungsbau auf Flächen der städtischen Unternehmen und Betriebe nach Ziffer 15 des Stadtratsbeschlusses zu „Wohnen in München VI“ entsprechend der eigenen städtischen Vorgaben festzulegen.

Die städtischen Unternehmen werden aufgefordert, auf ihren Flächen vorzugsweise Woh-

nungsbau umzusetzen.

Mit dem Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VI - 2017-2021“ vom 15.11.2016 wurde unter Ziffer 15 des Antrages der Referentin beschlossen, dass die in „Wohnen in München IV“ festgelegten Förderquoten auf städtischen Flächen (grundsätzlich 50% geförderter Wohnungsbau, davon 30% für den geförderten Mietwohnungsbau – EOF bzw. Münchner Wohnungsbau und 20% für die Programme des München Modells) beibehalten werden.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft gemäß § 7 Abs. 1 GeschO StR, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

### **1. Fachbegriffe und Abkürzungen**

Im Vorfeld der weiteren Darstellung des Sachstands sowie der wohnungsbaupolitischen Maßnahmen der Beteiligungsgesellschaften werden die in dieser Vorlage angeführten Fachbegriffe und Abkürzungen erläutert.

- **EOF**  
Die Einkommensorientierte Förderung ist ein Teil des Bayerischen Wohnungsbauprogramms des Freistaates Bayern, das die Errichtung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern unterstützt. Ziel der Mietwohnraumförderung in der EOF ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Studierende. Die Anspruchsberechtigung auf EOF-geförderten Wohnraum richtet sich nach dem Haushaltseinkommen.
- **München Modell**  
Die Landeshauptstadt München bietet mit dem "München Modell" Münchner Haushalten mit mittlerem Einkommen und Familien mit Kindern die Möglichkeit, in der Stadt Wohnungen zu tragbaren Mieten zu finden. Das Angebot ist auch für die vielen Berufspendler gedacht, die außerhalb wohnen, aber in München arbeiten. Es gelten bestimmte Einkommensgrenzen.
- **KMB**  
KMB ist die Kurzform für „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“. Als Maßnahme gegen steigende Grundstückspreise und für stabile Mieten hat die Landeshauptstadt München 2013 den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) eingeführt. Mit dem KMB reagiert die Landeshauptstadt München auf den angespannten Münchner Wohnungsmarkt und unterstützt den Bau von preisgedämpf-

ten, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme liegen. Der KMB kommt bei städtischen Planungsgebieten und Flächen zum Tragen.

- **Preisgedämpfter Wohnungsbau**  
Der preisgedämpfte Wohnungsbau dient der Wohnraumschaffung für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme liegen. Es wird dabei in den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) auf städtischen Flächen und den Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) auf privaten Flächen unterschieden.
- **Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB)**  
Seit 2017 gibt es am Beispiel des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus auf städtischen Flächen den preisgedämpften Mietwohnungsbau auf privaten Flächen, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens überplant werden. Der PMB stellt dabei eine vereinfachte und leichter zu handhabende Form des KMB dar. Auch hier sind Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme liegen, die Zielgruppe.
- **SoBoN**  
Vgl. Ausführungen unter Gliederungspunkt 6.1.1 „Bauvorhaben mit Bebauungsplanverfahren“.

## **2. Wohnbaumaßnahmen der Stadtwerke München GmbH**

Die Stadtwerke München GmbH teilt zu den Stadtratsanträgen Folgendes mit:

„Die SWM bauen ausschließlich Werkwohnungen und sind nicht als Vermieter auf dem freien, allgemeinen Mietwohnungsmarkt tätig. Die durchschnittliche Bruttomiete über den gesamten Werkwohnungsbestand der SWM beträgt 10,77 EUR/qm und bewegt sich damit heute und auch zukünftig weit unter dem sonstigen Mietpreisniveau in München.

Aktuell halten die SWM bereits rund 650 werkeigene Wohnungen, etwa 350 weitere Wohnungen sind gerade in Planung oder bereits in Bau. Bis 2030 werden die SWM darüber hinaus ihren Bestand an Werkwohnungen um weitere rund 2.000 Wohnungen erhöhen. Auch stehen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWM zusätzlich über 300 werkgeförderte und angemietete Wohnungen zur Verfügung. In Ergänzung werden derzeit mit städtischen Schwestergesellschaften der SWM zusätzliche Kooperationsmöglichkeiten beim Werkwohnungsbau entwickelt.

Die Bereitstellung von Werkwohnungen ist ein wesentliches Steuerungsinstrument für

die SWM, das in erheblichem Umfang dazu beiträgt, SWM Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am wettbewerbsintensiven Standort München zu gewinnen und auch langfristig zu halten. Das große Engagement der SWM im Werkswohnungsbau trägt insbesondere dazu bei, dass die SWM gerade auch für untere und mittlere Gehaltsgruppen als Arbeitgeber attraktiv sein können und damit das Funktionieren der städtischen Infrastruktur heute wie auch in Zukunft verlässlich sichergestellt werden kann. Jeder Mitarbeiter, dem durch die SWM eine Werkswohnung bereitgestellt werden kann, ist zudem kein zusätzlicher Nachfrager auf dem freien Mietwohnungsmarkt. Insofern findet über die Werkswohnungsaktivitäten der SWM auch eine indirekte Entlastung des Nachfragedrucks auf den freien Mietwohnungsmarkt statt.

Die in den Anträgen erwähnte Kombination unterschiedlicher Förderansätze zur Bereitstellung von preisgünstigem, bezahlbarem Wohnraum findet bei den SWM Werkswohnungen schon statt: Die Förderquote bzw. die Entkopplung der werkeigenen Wohnungen von den allgemeinen Mietpreisentwicklungen umfasst durch eine übergreifende Konzernbetriebsvereinbarung die gesamte Anzahl an werkeigenen Wohnungen und nicht nur Wohnungen innerhalb der in den Anträgen benannten Förderquoten.

Durch die bereits 2018 gemeinsam mit dem Konzernbetriebsrat neu entwickelte und abgeschlossene Konzernbetriebsvereinbarung haben die SWM nämlich zusätzliche, wirksame Festlegungen zur konsequenten Preisdämpfung und Marktpreientkopplung festgelegt: Sämtliche Neuvermietungen in den nicht ohnehin schon geförderten werkeigenen Wohneinheiten finden ausschließlich und eben auch bei den aktuellen und zukünftigen Neubauten verpflichtend zum unteren Ende der Mietspiegelspanne statt. Darüber hinaus haben die SWM bereits vor der Einführung der Mietpreisbremse eine entsprechende Verlängerung der verbindlichen, mietanpassungsfreien Zeiträume und zusätzlich bereits Obergrenzen bei Mieterhöhungen beschlossen und damit wirksame Instrumente gegen steigende Mieten für ihre werkeigenen Wohnungen eingeführt.

Zusätzlich erhält jeder berechtigte Mieter – völlig unabhängig davon, ob das formal verpflichtende Kontingent geförderter Wohnungen bereits ausgeschöpft ist – seine werkeigene Wohnung zu München Modell-Förderbedingungen. Von dieser mit der Konzernbetriebsvereinbarung festgesetzten Zusatzförderquote profitieren nicht nur neue Mieter, sondern seit 2019 auch Bestandsmieter, die bereits seit längerem bestehende Mietverhältnisse mit den SWM pflegen. So können durch diese Kombination von SoBon und Konzernbetriebsvereinbarung in einem Objekt der SWM de facto bis zu 100% der Wohnungen zu Förderkonditionen vermietet werden.

Aktuell ist zusätzlich auch eine Überarbeitung der Konzernbetriebsvereinbarung mit dem Konzernbetriebsrat in Vorbereitung, um z. B. Spielräume bei der ab 2020 wirksamen Neubemessung des geldwerten Vorteils zu Gunsten der SWM Werkswohnungsmieterinnen und -mieter rasch und direkt in Wirkung bringen zu können.

Auch wird von den SWM die von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gegründete Wohnungsgenossenschaft "Stadtwerkschaft" durch die verbindliche Bereitstellung eines Bau-

feldes im B-Plan-Gebiet Westendstraße/Zschokkestraße unterstützt.

Mit der dargestellten Kombination aus unterschiedlichen, allgemein verpflichtenden und unternehmensspezifischen Förderinstrumenten wie der verbindlichen Konzernbetriebsvereinbarung mit dem Konzernbetriebsrat, aber auch der Unterstützung der Mitarbeiter-Wohnungsgenossenschaft „Stadtwerkschaft“ können die SWM sehr präzise auf die tatsächlichen Bedarfe und Einkommensverhältnisse ihrer Mitarbeiter bzw. Werkwohnungsmieter reagieren und insbesondere unteren Einkommensgruppen über allgemein bestehende Verpflichtungen hinaus in größerem Umfang mit einem erheblich preisgedämpften Mietwohnungsbau unterstützen.

In Anbetracht all dieser schon vorhandenen Regelungen und Bausteine sehen die SWM die im Antrag thematisierte Kombination unterschiedlicher Maßnahmen und Förderinstrumenten mit der Zielsetzung der Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums bei sich als bereits umgesetzt und wirksam an.“

### **3. Wohnbaumaßnahmen der Stadtparkasse München**

Zum Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05486 nimmt die Stadtparkasse München wie folgt Stellung:

„Die Stadtparkasse München ist sich ihrer Verantwortung den Münchnerinnen und Münchnern gegenüber bewusst und orientiert sich daher bei der Vermietung der inzwischen rund 1.800 Wohnungen im Eigenbestand am Mietspiegel. Unser Haus hat darüber hinaus freiwillig die Regelungen der Münchner Mietpreisbremse übernommen.

Auch bei der Ausweitung bzw. Nachverdichtung unseres Immobilienbestandes spielen – wie in der Tabelle dargestellt – Wohnungen im Münchner Stadtgebiet eine zentrale Rolle:

Entwicklung des Eigenbestandes an Wohnungen im Stadtgebiet München seit 2010		
	Anzahl	Veränderung ggü. 2009 bzw. 2019
<b>Wohnungsbestand 12/2009</b>	<b>1.380</b>	
realisierte Aufstockung des Bestands, davon durch	472	+ 34,2 %
Neubau in Eigenregie	171	
Aus-/Umbau/Nachverdichtung in Eigenregie	90	
Erwerb (Bestandsimmobilien und Neubauvorhaben)	211	
<b>Wohnungsbestand 06/2019</b>	<b>1.852</b>	
Wohnungen geplant, davon durch	452	+ 24,4 %
Neubau in Eigenregie	322	
Aus-/Umbau/Nachverdichtung in Eigenregie	130	
Erwerb (Bestandsimmobilien und Neubauvorhaben)	noch keine konkreten Vorhaben	

Bei der Rekrutierung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stellen wir immer wieder fest, dass insbesondere für Bewerber von außerhalb der Region München das zusätzliche Angebot von bezahlbarem Wohnraum ein wichtiges Kriterium bei der Arbeitgeberwahl ist. Als Arbeitgeber haben wir deshalb bereits heute und auch zukünftig ein großes Interesse daran, bezahlbaren Wohnraum im Raum München zu schaffen und unseren Mitarbeitern bedarfsorientiert anbieten zu können. Wohnungen, die nicht an Mitarbeiter vermietet werden, bieten wir auch Dritten an, z. B. Mitarbeitern der Stadtverwaltung oder sonstigen Personen.

Maßgeblich für die Frage der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind auch die konkreten Gestaltungsmöglichkeiten bei den einzelnen Objekten und diese bestehen vor allem dort, wo die Stadtparkasse selbst als Bauherr agieren kann (dies war z. B. bei dem im Stadtratsantrag angesprochenen Objekt in der Nymphenburger Str. 64 nicht der Fall).

Für die Rahmenbedingungen bei einer Bank wie der Stadtparkasse München gilt es darüber hinaus zu berücksichtigen, dass zur Einhaltung von sich laufend verschärfenden bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen, z. B. an die Eigenkapitalausstattung oder Liquidität der Institute, eine ausreichende Flexibilität bei ihren Vermögenswerten, wie Immobilien, schon aus rechtlichen Gründen unverzichtbar ist. Diese notwendige Flexibilität würde



durch eine einseitige Verpflichtung, die sich nicht an bank- oder sparkassenrechtlichen Vorgaben orientiert, jedoch erheblich beeinträchtigt werden.

Fazit: Die Stadtparkasse München als Bank unserer Stadt leistet durch ihre Aktivitäten im Bereich der Wohnimmobilien bereits heute einen großen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und wird dieses Engagement für München auch fortführen. Für eine Verpflichtung wird daher weder Anlass gesehen, noch wäre diese auf Dauer rechtskonform umsetzbar.“

Die Stadtkämmerei teilt ergänzend in ihrer Funktion als Betreuungsreferat der Stadtparkasse München Folgendes mit:

„Aus Sicht der Stadtkämmerei ist darauf hinzuweisen, dass die Stadtparkasse München eine Anstalt des öffentlichen Rechts unter der Trägerschaft der Landeshauptstadt München ist. Eine Sparkasse wird vom Verwaltungsrat verwaltet und die laufenden Geschäfte werden vom Vorstand geführt (Art. 5 Abs. 1, 2 Gesetz über die öffentlichen Sparkassen - SpkG). Einflussnahmen des kommunalen Sparkassenträgers auf das operative Geschäft einer Sparkasse sind nicht möglich.

Die beantragte Festlegung von Förderquoten für Wohnungsbau nach Ziffer 15 des Stadtratsbeschlusses zu „Wohnen in München VI“ wäre damit in Bezug auf die Stadtparkasse München rechtlich nicht zulässig.

Die beantragte Aufforderung, auf Flächen vorzugsweise Wohnungsbau umzusetzen, sollte in Bezug auf die Stadtparkasse München ebenfalls nicht ausgesprochen werden, da dies als unzulässige Einflußnahme auf das operative Geschäft angesehen werden kann.“

#### **4. Maßnahmen der München Klinik**

Zum Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05486 nimmt die München Klinik wie folgt Stellung:

„Das Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist für die Personalakquise in der München Klinik essentiell. Daher legt die München Klinik großen Wert darauf, Wohnungen insbesondere für Beschäftigte der Mangelberufe wie z.B. Gesundheits- und Krankenpfleger, Medizinisch technische Radiologieassistent\*innen (MTRA), Anästhesie- und Operationstechnische Assistent\*innen (OTA/ATA) und Hebammen, anbieten zu können. Auch werden 218 Unterkünfte in Wohnheimen, vorzugsweise an Schülerinnen und Schüler der Akademie vermittelt. Weiterhin bietet das Unternehmen neuen Mitarbeitenden nach der Einstellung Unterstützung bei der Wohnungssuche und darüber hinaus verfügt die München Klinik über Personalunterkünfte als temporäre Lösung, um die Zeit zu überbrücken, bis eine eigene Wohnung gefunden ist.

Die Geschäftsführung unternimmt große Anstrengungen, den Bedarf an Wohnungen zu decken und erschließt fortwährend neue Wege, um das Wohnungskontingent für Beschäftigte der München Klinik zu erhöhen. Dazu werden z.B. Betreiber von Boardinghäusern, Wohnbaugesellschaften, Genossenschaften und städtische Gesellschaften kontaktiert und wenn möglich, Vereinbarungen getroffen. Die München Klinik verfügt aktuell über Bezugsrechte bei rund 1.000 Wohnungen im Stadtgebiet. Pro Jahr kommen rund 30 weitere Bezugsrechte hinzu. Zusätzlich nimmt die München Klinik am Städtischen Wohnungsprogramm teil. Der vergünstigte Wohnraum ist für bestehende und neue Mitarbeitende vorgesehen und verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet sowie an den Klinikstandorten.

Die Liegenschaften der München Kliniken gehören der LHM und werden im Rahmen von Erbbaurechten überlassen. Wenn Gebäude nicht mehr für die Krankenversorgung benötigt werden, werden sie an die LHM zurück gegeben. Die LHM kann dann entscheiden, was sie mit den Gebäuden macht und sie ggf. zu Wohnraum umgestalten, wie dies auf dem Gelände des Klinikums Schwabing für Haus 1 und Haus 2 geplant ist. Die München Klinik unterstützt dieses Engagement ausdrücklich und stellt aus tiefer Überzeugung dafür gerne wo es möglich gemacht werden kann, Flächen oder Bestandsliegenschaften zur Verfügung. Das zeigen nicht zuletzt die aktuellen Pläne am Klinikstandort Schwabing. Auch am Klinikstandort Harlaching sind bereits vor zwei Jahren eine Vielzahl an Wohnungen entstanden und an Mitarbeitende vergeben worden – jeder weitere Ausbau ist zu begrüßen. Gerade bezahlbare 2-3 Zimmer-Wohnungen sind besonders gefragt.

Wenn die München Klinik Neubauten errichtet, sind dies dem Versorgungsauftrag entsprechend ausschließlich Kliniken bzw. medizinische Einrichtungen. Das Engagement der München Klinik im Bereich „günstiger Wohnraum für Mitarbeitende“ ist umfangreich. Als Bauherr eigene Wohnungen zu errichten übersteigt den originären Versorgungsauftrag des Klinikums und kann daher zusätzlich zu dem bestehenden Engagement nicht umgesetzt werden.“

## **5. Wohnbaumaßnahmen der Flughafen München GmbH**

Zum Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05486 nimmt die Flughafen München GmbH wie folgt Stellung:

„Ein Großteil der Flächen der Flughafen München GmbH (FMG), die für die Wohnbebauung geeignet sind, verfügt bereits über Altbestand, den die FMG an Flughafenmitarbeiter bzw. Dritte zu Wohnzwecken vermietet hat. Darüber hinaus besitzt die FMG einzelne kleinere bebaubare Grundstücke auch in entfernteren Gegenden. Diese Flächen werden derzeit mit den Gemeinden in Bezug auf eine mögliche Bebaubarkeit für das Programm „FMG und Wohnen“ geprüft.

Mit der Initiative „FMG und Wohnen“ übernimmt die FMG auch selbst zahlreiche Anstrengungen zur Bereitstellung von Wohnungen zu erschwinglichen Preisen für ihre Mitarbeiter. Das Angebot umfasst auch eigene Bestandsimmobilien. Ein nicht unerheblicher Teil der bebaubaren Flächen der FMG ist damit bereits für Zwecke der Bereitstellung von Wohnraum gebunden. Mit dem Programm „FMG und Wohnen“ ist eine Entlastung der Mietnachfrage in der Flughafenregion verbunden, die auch mittelbar der LHM zugutekommt.

Das Immobilienportfolio wird regelmäßig überprüft; nicht benötigte Flächen gleich welcher Art werden veräußert.“

## **6. Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Zum Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05486 nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

### **6.1 Anteil an gefördertem Wohnungsbau (Förderquote)**

„Zu unterscheiden ist zwischen Flächen im Eigentum städtischer Unternehmen und Betriebe, für die im Rahmen eines Bebauungsplanes erst Baurecht geschaffen wird (hier greift die Sozialgerechte Bodennutzung – SoBoN; vgl. Ausführungen unter 6.1.1) und Flächen, für die ein gesetzlicher Anspruch auf Baugenehmigung nach § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB besteht (vgl. Ausführungen unter 6.1.2).“

#### **6.1.1 Bauvorhaben mit Bebauungsplanverfahren**

„Die Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung finden Anwendung bei städtebaulichen Planungen und städtebaulichen Satzungen auf den Flächen von Grundstückseigentümer/-innen, die planungsbedingt Lasten und Kosten bei der Landeshauptstadt München auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen. Inhalt der städtebaulichen Verträge ist dann eine angemessene Beteiligung der Planungsbegünstigten an den ursächlich durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten. Zu den Lasten zählt auch ein angemessener Anteil geförderten Wohnungsbaus (30% + 10% preisgedämpfter Mietwohnungsbau) an den neu geschaffenen Wohnbauflächen zu Gunsten der Wohnungssuchenden mit unterem, mittlerem Einkommen bzw. sogar ohne Einkommensgrenzen, was den preisgedämpften Mietwohnungsbau betrifft. Dieser Grundsatz gilt auch, soweit die Flächen nicht privaten Eigentümer/-innen, sondern städtischen Unternehmen und Betrieben gehören.

Die Landeshauptstadt München selbst leistet, wie schon ausgeführt, über die Verpflichtungen aus der SoBoN hinaus auf ihren Grundstücken einen höheren freiwilligen Beitrag für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau (einschließlich einer speziellen

Zielgruppenförderung). Hinsichtlich der Höhe der Förderquote sollte jedoch der Tatsache Rechnung getragen werden, dass es sich gerade nicht um private Planungsbegünstigte handelt, sondern um städtische Unternehmen und Betriebe, die dem öffentlichen Wohl verpflichtet sind. Für private Planungsbegünstigte gelten die Regeln der SoBoN-Novelle 2017, in der neben der bereits bestehenden Förderquote von 30% zusätzlich 10% Mietwohnungsbau für die Mittelschicht der Münchner Bevölkerung (preisgedämpfte Mietwohnungsbau) eingeführt wurden, um den Bedarf nach noch mehr preisgünstigem Wohnraum gerecht zu werden.

Bei städtischen Unternehmen und Betrieben sollte man angesichts der akuten Wohnungsproblematik jedoch noch weiter gehen. Allerdings sollte bedacht werden, dass die spezielle Zielgruppenförderung (z.B. 40%-Anteil an Genossenschaften und Baugemeinschaften) nicht ohne weiteres auf die Grundstücke städtischer Unternehmen und Betriebe übertragen werden kann. Andererseits könnte dem Bau von Wohnungen für die Beschäftigten der städtischen Unternehmen und Betriebe oder generell für städtische Beschäftigte oder Beschäftigte der Daseinsvorsorge mehr Gewicht eingeräumt werden. Das Referat für Stadtplanung spricht sich daher dafür aus, dass, angelehnt an die Vergabe städtischer Grundstücke, bezogen auf den Wohnbauanteil die städtischen Unternehmen und Betriebe künftig auf ihren eigenen Flächen folgende Förderquote realisieren:

30% für den geförderten Mietwohnungsbau – EOF

20% München Modell-Miete oder München Modell-Genossenschaft

möglichst 50% für den KMB

Die Wohnungen im München Modell-Miete und im KMB könnten u.a. an die eigenen Beschäftigten der städtischen Unternehmen und Betriebe vergeben werden. Auch eine direkte Vergabe an Genossenschaften der eigenen Beschäftigten oder an eine Genossenschaft (möglichst verbunden mit Belegrechten für die Beschäftigten des Unternehmens) sollte möglich sein. In diesem Rahmen könnte dem Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN/RL entsprochen werden.

Sofern es sich nur um eine geringe Anzahl von Wohnungen der städtischen Unternehmen und Betriebe handelt, wäre ein Wohnungsbau für die eigenen Beschäftigten ohne eine Einkommensbindung denkbar.“

#### **6.1.2 Bestehendes Baurecht - § 30 Abs. 1 BauGB**

#### **und Bauvorhaben ohne Bebauungsplan - § 34 BauGB**

„Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, zulässig, wenn es diesen Festsetzungen

ungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

§ 34 BauGB regelt die Bebauung für die Gebiete, für die kein Bebauungsplan, aber ein Flächennutzungsplan existiert. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Liegen all diese Voraussetzungen vor, besteht dem Grunde nach ein rechtlicher Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wäre es jedoch denkbar, den städtischen Unternehmen und Betrieben bei Vorhaben nach § 30 Abs.1 BauGB und § 34 BauGB folgende Verpflichtungen aufzuerlegen:

- 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 dem Mietniveau der freifinanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften entspricht
- keine Überschreitung der gebietsspezifischen Miete in Erhaltungssatzungsgebieten.

Die Landeshauptstadt München hat es durch ihre Geschäftspolitik in den sonstigen Gesellschaften in der Hand, Wohnungen zu einem Mietpreis auf den Wohnungsmarkt anzubieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete nicht in Bewegung bzw. in Gebieten mit Milieuschutzsatzung die gebietsspezifische Miete nicht unter Druck bringt.

Das Vorhaben „Müllerstraße 7“ der Stadtwerke München GmbH hat gezeigt, dass auch die städtischen Unternehmen und Betriebe eine Verantwortung am Wohnungsmarkt tragen und zwar egal ob es um Neuschaffung von Baurecht oder um die Ausschöpfung bestehender Baurechte geht. Es muss ausgeschlossen sein, dass sich städtische Unternehmen und Betriebe am Mietmarkt preistreibend verhalten.

Zumindest sollte analog der SoBoN-Regelungen eine Bindung über 40 % auch bei bestehenden Baurechten eingefordert werden können. Dies entspricht auch den aktuell von der Landeshauptstadt München unterstützten Ansätzen, im Rahmen der Wohnungsbaupolitik und Bodenreform die Möglichkeit zu schaffen, auch in Gebieten mit bestehendem Baurecht durch Satzung für die Gemeinde oder Teile der Gemeinde einen Anteil geförderten Wohnungsbaues zwingend verlangen zu können. Dies wird derzeit unter dem Stichwort § 9c-neu BauGB diskutiert.“

## **6.2 Vorzugsweise Wohnungsbau**

„Im zweiten Teil des Antrags Nr. 14-20 / A 05486 begehren die Antragsteller, dass die städtischen Unternehmen und Betriebe auf ihren Flächen vorzugsweise Wohnungsbau umsetzen sollen.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung soll den städtischen Unternehmen und Betrieben die Möglichkeit verbleiben, ihre Grundstücke so zu nutzen, wie es ihren Bedarfen entspricht, zum Beispiel für gewerbliche Nutzungen. Was darüber hinausgeht und wofür Wohnbaurecht besteht oder in einem Bebauungsplanverfahren geschaffen werden kann, sollte für den Wohnungsbau verwendet werden. Allerdings kann es, in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation und Lage der Vorhaben, im Einzelfall sinnvoll sein, eine Belebung der Erdgeschosszone mit anderen Nutzungen als der Wohnnutzung zu fördern, um eine Nutzungsmischung im Sinne der Leitbildes der Stadt der kurzen Wege zu erreichen. Es wäre in diesen Fällen abzuwägen, ob eine Forderung nach zusätzlichen kostengünstigem Wohnraum nicht zu einer wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Belastung für die städtischen Unternehmen und Betriebe führt.“

## **7. Stellungnahme des Referats für Arbeit und Wirtschaft**

Aus Sicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft zeigen die Stellungnahmen der betroffenen Unternehmen SWM, Stadtparkasse München, München Klinik und Flughafen München GmbH, dass alle von der Stadt betreuten Unternehmen die in der Regel satzungsmäßig verankerte Bindung ihrer Tätigkeit an einem öffentlichen Zweck sehr ernst nehmen. Dabei unterscheidet sich der Unternehmensgegenstand der Gesellschaften erheblich. Auch die Wohnraumbedürfnisse der Sparkassenmitarbeiterinnen und -mitarbeiter, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Flughafen München GmbH, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der München Klinik oder des Fahrpersonals der SWM/MVG lassen sich nicht standardisieren. Die Wirtschaftskraft der Unternehmen und die rechtlichen Rahmenbedingungen unterscheiden sich ebenfalls.

Die Ausgründung von Unternehmen in Privatrechtsform erfolgt mit dem Ziel der Übertragung der Personal- und Ressourcenverantwortung auf die Geschäftsführung des Unternehmens. Eine generelle Vorgabe von Zielsetzungen in diesem Kernbereich der Regelungskompetenz der Gesellschaften, die unternehmensspezifische Bedürfnisse nicht berücksichtigt, steht insoweit im Widerspruch.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft schlägt daher vor, anstelle der generellen Vorgabe städtischer Regularien, die Tätigkeit der Unternehmen im Hinblick auf den Wohnungsbau im Rahmen der Berichterstattung (Julibericht) an den Stadtrat darzustellen und insoweit ggf. unternehmensspezifische Ziele zu setzen.

Die Übertragung der in „Wohnen in München VI“ festgelegten Förderquoten für städtische Flächen auch auf die städtischen Beteiligungsgesellschaften wird daher vom Referat für Arbeit und Wirtschaft nicht befürwortet. Mit den aktuellen Maßnahmen für den Werkswohnungsbau sorgen die städtischen Beteiligungsgesellschaften bereits dafür, dass bezahlbare Wohnungen für untere und mittlere Einkommen entstehen und entlasten damit den angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt. Zugleich bietet der Werkswohnungsbau einen nicht unerheblichen Standortvorteil bei der Gewinnung von erforderlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und wirkt so dem Fachkräftemangel entgegen.

Hervorzuheben ist, dass sich die SWM zum Werkswohnungsbau verpflichtet sehen und ihr Immobilienportfolio dahingehend weiter ausbauen. Die Wohnungsgenossenschaft "Stadtwerkschaft" wird von den SWM unterstützt. Die SWM handeln damit im eigenen Interesse, nicht zuletzt auch mit Blick auf die künftige Personalgewinnung und den Personalerhalt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass insbesondere hinsichtlich der Stadtparkasse München es der LHM aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, Förderquoten für den Wohnungsbau festzulegen bzw. zum vorzugsweisen Wohnungsbau aufzufordern.

Die München Klinik errichtet als Bauherr keine eigenen Wohnungen.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Der Korreferent/die Korreferentin des Referates für Arbeit und Wirtschaft hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Die Ausführungen im Vortrag des Referenten werden zu Kenntnis genommen.
2. Förderquoten für den Wohnungsbau auf Flächen der städtischen Unternehmen und Betriebe entsprechend der eigenen städtischen Vorgaben werden nicht festgelegt. Von einer Vorgabe an städtische Unternehmen, auf ihren Flächen vorzugsweise Wohnungsbau umzusetzen, wird abgesehen.
3. Die Tätigkeit der Unternehmen im Hinblick auf den Wohnungsbau wird im Rahmen der Berichterstattung (Julibericht) an den Stadtrat dargestellt.

4. Der 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 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05486 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 11.06.2019 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in  
ea. Stadtrat/-rätin

Clemens Baumgärtner  
Berufsm. StR

- IV. Abdruck von I. mit III.**  
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)  
an die Stadtkämmerei  
an das Revisionsamt  
z.K.



V. **Wv. RAW - FB 5** (Netzlaufwerke/raw-ablage/FB5/SWM/3 Gremien/1 Stadt/1 Stadtrat/2 Anträge/SPD/5422\_Beschluss-neu\_mit Fachbegriffe.odt)  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

MünchenSPD Stadtratsfraktion • Rathaus • 80313 München

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, 23.05.2019

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

**Antrag**

Die Stadtwerke München GmbH (SWM) werden gebeten, bei ihren neu zu planenden Wohnungsbau-flächen die Regeln, die in Wohnen in München VI für die stadteigenen Flächen festgelegt sind (50 % Wohnungen in den Programmen Einkommensorientierte Förderung EOF und München Modell, darüber hinaus preisgedämpfter freifinanzierter Wohnungsbau), mit ihrem Werkwohnungsprogramm zu kombinieren. Ein Teil dieser Wohnungen soll im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungs-baus verwirklicht werden.

**Begründung**

München braucht genügend Wohnraum mit langfristig bezahlbaren Mieten. Die SWM sollen auf ihren Flächen dazu beitragen.

gez.

Heide Rieke  
Bettina Messinger  
Jens Röver

Dr. Ingo Mittermaier  
Christian Müller  
Hans Dieter Kaplan

Renate Kürzdörfer

*Stadtratsmitglieder*

Anlage 2

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

**DIE GRÜNEN  
ROSA LISTE**  
STADTRATSFRAKTION MÜNCHEN

München, den 11.06.2019

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

### **Antrag**

Die Förderquoten für Wohnungsbau auf Flächen der städtischen Unternehmen und Betriebe werden nach Ziffer 15 des Stadtratsbeschlusses zu „Wohnen in München VI“ entsprechend der eigenen städtischen Vorgaben festgelegt.

Die städtischen Unternehmen werden aufgefordert, auf ihren Flächen vorzugsweise Wohnungsbau umzusetzen.

### **Begründung:**

Die Stadt muss in allen Bereichen ihren Einfluss nutzen, um langfristig bezahlbaren gesicherten Wohnraum zu schaffen. Die ohnehin zu geringen bisherigen SoBon Verpflichtungen von nur 30 % gefördert plus 10 % gedämpftem Mietwohnungsbau gelten bisher auch bei Bebauungsplänen mit Einbeziehung von städtischen Tochterunternehmen wie den SWM. Für Bauvorhaben ohne Bebauungsplan nach §34 gelten bisher noch keine Vorgaben. Es soll erreicht werden, dass bei allen zukünftigen Bauvorhaben – beispielsweise auch der München Kliniken und der Sparkasse – die im Grundsatz gleichen Vorgaben wie bei städtischen Bauvorhaben gelten. Diese könnten aber modifiziert und ergänzt werden z.B. durch eine Quote für Werkswohnungen für eigene MitarbeiterInnen oder auch eine direkte Vergabe an Genossenschaften der eigenen MitarbeiterInnen (StadtwerkerInnen).

Die Stadtsparkasse plant auf einer Fläche an der Nymphenburger Straße, die durch gemischte Nutzung geprägt ist, einen reinen Gewerbebau – obwohl hier auch ein Prozentsatz an Wohnungen umsetzbar wäre. Die städtischen Töchter sollten aber so weit vertretbar und sinnvoll auf ihnen gehörenden oder von ihnen erworbenen Flächen auch zur Schaffung von mehr Wohnraum beitragen. Um dies zu erreichen, sollte für jede Bebauung dem Aufsichtsrat eine Variante mit Wohnungsbau zur Entscheidung vorgelegt werden. Bereits im Besitz befindliche Grundstücke sollen auf ihre Eignung für Wohnungsbau hin überprüft werden.

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages.

### **Fraktion Die Grünen-rosa liste**

#### **Initiative:**

Anna Hanusch, Paul Bickelbacher, Herbert Danner, Katrin Habenschaden, Jutta Koller, Sebastian Weisenburger

#### **Mitglieder des Stadtrates**