

Telefon: 233-27388
233-28192
Telefax: 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HA III-11

Gründung einer Gesellschaft für die Schaffung von Wohnraum für städtische Beschäftigte

Antrag Nr. 14-20 / A 04731 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Walter Zöllner, Frau StRätin Heike Kainz vom 30.11.2018, eingegangen am 30.11.2018

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02524

Anlage:

Antrag Nr. 14-20 / A 04731 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Walter Zöllner, Frau StRätin Heike Kainz vom 30.11.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Herr Stadtrat Manuel Pretzl, Herr Stadtrat Walter Zöllner und Frau Stadträtin Heike Kainz haben am 30.11.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04731 (siehe Anlage) gestellt. Den jeweils beantragten Fristverlängerungen zur Erledigung des Antrages Nr. 14-20 / A 04731 wurde nicht widersprochen bzw. wurden gewährt. Im Rahmen der letztmaligen Fristverlängerung vom 08.12.2020 wurde einer Erledigung bis vor der Sommerpause 2021 zugestimmt. Aufgrund der intensiven Prüfungs- und Abstimmungsprozesse zwischen den beteiligten Referaten sowie der Auswirkungen der Corona-Pandemie konnte eine Vorlage erst zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9 b der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO) nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Ziel des Stadtratsantrages ist es, ein Modell zum Bau und Erwerb von Werkwohnungen für städtische Beschäftigte zu schaffen und hierfür eine eigene Gesellschaft zu gründen. Dadurch soll die Wohnraumversorgung städtischer Mitarbeiter*innen gewährleistet und eine damit verbundene Steigerung der Attraktivität der Landeshauptstadt München (LHM) als Arbeitgeberin sowohl für die Personalgewinnung als auch den -erhalt erreicht werden. Der Freistaat Bayern hat für die Wohnraumversorgung seiner Mitarbeiter*innen ein eigenes Förderprogramm mit Richtlinien für die staatlichen Beschäftigten aufgestellt und vergibt die staatlichen Grundstücke an die Stadibau GmbH im Rahmen des Erbbaurechts für 60 Jahre ohne Leistung eines Erbbauzinses.

Zum Zwecke der Prüfung, ob das Modell des Freistaates Bayern gegebenenfalls auch von der Landeshauptstadt München realisiert werden könnte, haben zahlreiche Gespräche unter Federführung des Personal- und Organisationsreferates gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und den Bayerischen Staatsministerien der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat sowie für Wohnen, Bau und Verkehr stattgefunden.

Die Schaffung von Wohnraum zu bezahlbaren Preisen für städtische Beschäftigte nimmt gerade mit Blick auf den zunehmenden Fachkräftemangel und auf das nach wie vor steigende Mietgefüge im Ballungsraum München einen hohen Stellenwert bei der LHM ein. Die Vermittlung bzw. Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum stellt einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil bei der Personalgewinnung wie auch dem Personalerhalt dar. Durch den angespannten Münchner Wohnungsmarkt rückt damit auch der Werkmietwohnungsbau wieder stärker in den Blickpunkt. Der vorliegende Antrag aus der CSU-Fraktion zur Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft fügt sich dabei als eine weitere Option zu den bisherigen Modellen und Unterstützungsmaßnahmen ein.

1. Vor- und Nachteile der Gründung einer Tochter- oder Enkelgesellschaft der Landeshauptstadt München

a) Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München

Vorteil der Gründung einer eigenständigen Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München wäre neben der Schaffung einer selbstständigen rechtlichen Einheit, auch der unmittelbar gegebene gesellschaftsrechtliche Zugriff auf die Gesellschaft durch die Landeshauptstadt München.

Demgegenüber steht allerdings ein **erheblicher Kosten-, Zeit- und Personalaufwand**, der bereits im Stadium der Gesellschaftsgründung zu Buche schlagen würde (u. a. Aufsetzen der Gesellschaftsstruktur, Dienstverträge Personal, Büroinfrastruktur, Aufbau Buchhaltung, Jahresabschluss, etc.), so dass eine Gesellschaft voraussichtlich wohl nicht vor einem Jahr handlungsfähig wäre, soweit der Personalbedarf im technischen Bereich aufgrund der hohen Marktnachfrage und den Auswirkungen der Corona-Pandemie überhaupt gedeckt werden könnte.

Des Weiteren wird ein (EU-beihilfe-)rechtliches Risiko hinsichtlich der Zulässigkeit einer vergünstigten Abgabe von kommunalen Grundstücken an eine neu gegründete Gesellschaft gesehen:

Die Abgabe von Grundstücken im kommunalen Eigentum an Unternehmen zum Preis unterhalb des Marktwertes und damit nicht zu marktüblichen Konditionen und ohne angemessene Gegenleistung stellt grundsätzlich beihilferechtlich eine aus staatlichen Mitteln gewährte selektive Begünstigung dar. Nach objektiver Betrachtung handelt es sich bei der Tätigkeit der neugegründeten Gesellschaft um eine Tätigkeit im Wohnungsbau und damit um ein Tätigwerden am Markt als Bauunternehmen und bzw. später als Vermieterin. Würden der Gesellschaft in dieser Funktion kommunale Grundstücke vergünstigt abgegeben, lägen aufgrund selektiver Begünstigungen potentiell eine Verfälschung des Wettbewerbes und eine Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels vor.

Hierbei besteht ein Risiko, dass solch selektive Begünstigungen EU-beihilferechtlich nicht gerechtfertigt wären. Zwar ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (sog. DAWI) EU-beihilferechtlich als etwaiger Rechtfertigungsgrund anerkannt. Problematisch ist hier aber die Frage, ob ein allgemeines Interesse erfüllt wäre, da ausschließlich Wohnungen für städtische Bedienstete und damit

einen äußerst eingeschränkten Adressatenkreis geschaffen werden sollen. Als Argumentation kann hierbei zwar angeführt werden, dass durch den Wohnungsbau für städtische Bedienstete die Funktionsfähigkeit der Verwaltung gesichert und ein Beitrag für ein funktionierendes Gemeinwesen (kommunale Wohnungsfürsorge, Gemeinwohlverpflichtung) geleistet werden soll. Die zu gründende Wohnungsbaugesellschaft könnte die LHM dadurch mittelbar bei der Wahrnehmung ihrer Daseinsvorsorge unterstützen. Insoweit könnte ggf. ein öffentliches Interesse über das Argument der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung begründet werden.

Die Stadibau GmbH leistet nach der Argumentation des Freistaates Bayern Unterstützung bei der Ausübung der staatlichen Wohnungsfürsorge zum Zwecke der Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung. Es bestünde daher ein unmittelbares staatliches Interesse, dass versetzten, abgeordneten oder neu eingestellten Beschäftigten des Freistaates Bayern (insbesondere im Polizeidienst und Justizvollzug) geholfen werden soll, baldmöglichst eine angemessene Wohnung am Dienort zu beziehen.

Mangels bayernweiter Fluktuation bei der Landeshauptstadt München ist in Hinblick auf versetzte oder abgeordnete Dienstkräfte eine entsprechende Rechtfertigung analog der Argumentation des Freistaates Bayern auf Ebene der Stadt allerdings nicht möglich. Allerdings käme eine Rechtfertigung mittels „stadtspezifischer“ Rechtfertigungsgründe in Betracht, hier die Bereitstellung von Wohnraum für Beschäftigte in Mangelberufen zum Zwecke der Personalgewinnung und des Personalerhaltes angesichts der Münchner Mietverhältnisse. Mangels einschlägiger Rechtsprechung oder Beurteilung durch die EU-Kommission läge diese Vorgehensweise derzeit allerdings im rechtlichen Graubereich.

b) Gründung einer Tochtergesellschaft einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft (Enkelgesellschaft der Landeshauptstadt München)

Ferner wurden auch die Vor- und Nachteile der Gründung einer Enkelgesellschaft der Landeshauptstadt München, angehängt als Tochtergesellschaft bei einer der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften geprüft. Auch bei einer solchen gesellschaftsrechtlichen Konstruktion werden (EU-beihilfe-)rechtliche Risiken gesehen. Eine neu gegründete Gesellschaft wäre bei geplanten Maßnahmen umfänglich von den Entscheidungen der Muttergesellschaft (Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung der Muttergesellschaft) abhängig. Die Muttergesellschaft ihrerseits ist als städtische Wohnungsbaugesellschaft wirtschaftlich am Markt tätig.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot der Muttergesellschaft würde hierbei den Zweck der kommunalen Wohnungsfürsorge der Tochtergesellschaft überlagern, da die Muttergesellschaft umfassende Mitbestimmungsrechte inne hätte. Durch eine gesellschaftsrechtliche Zwischenschaltung einer der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften als wirtschaftlich tätiges Unternehmen wäre eine etwaige EU-beihilferechtliche Rechtfertigung in Form der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung somit noch schwerer zu begründen.

Unabhängig von beihilferechtlichen Aspekten wären bei einer solchen Konstruktion insbesondere auch gesellschafts- und steuerrechtliche Konsequenzen zu beachten und entsprechende Festlegungen zu treffen, z. B. Vermeidung verdeckter Gewinnausschüttungen, Änderung des Gesellschaftszwecks der Muttergesellschaft, Sicherstellung der Inhousefähigkeit, Cash-Pooling-Vereinbarungen, Gewinnabführungsverträge.

Als Fazit dieser rechtlichen Einschätzung kann für beide angesprochenen Varianten unter a) und b) gezogen werden:

Eine vergünstigte Abgabe von kommunalen Grundstücken durch die Landeshauptstadt München an eine zu o. g. Zwecke gegründete Wohnungsbaugesellschaft erfüllte mit hoher Wahrscheinlichkeit den Tatbestand einer unzulässigen EU-Beihilfe. Eine solche ließe sich mittels stadtspezifischer Rechtfertigungsgründe zum Zwecke der Erfüllung unmittelbarer kommunaler Interessen (Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung, kommunaler Wohnungsfürsorge) gegebenenfalls rechtfertigen. Insbesondere mangels einschlägiger Rechtsprechung oder Beurteilung durch die EU-Kommission läge diese Vorgehensweise derzeit allerdings in einem rechtlichen Graubereich. Sie wird daher als rechtlich risikobehaftet eingestuft.

Dagegen stehen kaum Vorteile bzw. kann das Ziel durch eine andere Vorgehensweise rechtssicherer und weniger aufwändig erfüllt werden.

2. Alternative Möglichkeiten zur Umsetzung von Werkmietwohnungsbau für städtische Beschäftigte

2.1 Bedarfseinschätzung durch das Personal- und Organisationsreferat

Aktuelle Situation

Der Bedarf von städtischen Dienstkräften nach Wohnraum, insbesondere bezahlbarem Wohnraum, ist ununterbrochen hoch. Anhand der unten dargestellten Übersicht wird deutlich, dass die Schere zwischen steigenden Antragszahlen und sogar teilweise sinkenden Wohnungsvergabebezahlen wieder größer wird.

Übersicht über die Antrags- und Vergabebezahlen an städtische Dienstkräfte

Jahr	Anzahl der Anträge	Änderung der Antragszahlen zum Vorjahr	Anzahl der Vergaben	Änderung der Vergabebezahlen zum Vorjahr
2016	2511	11,11%	630	7,14%
2017	1893	-24,61%	757	20,16%
2018	1911	0,95%	854	12,81%
2019	2121	10,99%	911	6,67%
2020	2565	20,93%	817	-10,32%
2021*	3208	25,07%	839	2,69%

* Hochrechnung für das Jahr 2021 ausgehend von März 2021

Seit dem Jahr 2020 ist die Zahl der Wohnungsvergaben an städtische Dienstkräfte um 10 % gesunken. Ursache hierfür dürfte hauptsächlich die geringere Fluktuation während der Corona-Pandemie gewesen sein. Für 2021 zeichnet sich hingegen eine geringe Entspannung ab.

Vor allem städtische Dienstkräfte der unteren Entgeltgruppen und Familien mit Kindern können sich aufgrund der hohen Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt häufig nicht mit geeignetem Wohnraum versorgen. Sie sind auf das Werkmietwohnungsangebot der Stadt für ihre Mitarbeiter*innen angewiesen. So bewerben sich derzeit durchschnittlich 28 Haushalte aus dem Pool der städtischen Dienstkräfte auf eine Vierzimmerwohnung.

Das Problem wird insbesondere bei den sogenannten Belegungsbindungsvertragswohnungen (BBV-Wohnungen) deutlich. Hierbei handelt es sich um die freifinanzierten

Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG, von denen sich die Stadt das Belegungsrecht für 85 % der freiwerdenden Wohnungen gesichert hat (siehe Stadtratsbeschluss vom 17.05.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07381). Der Großteil des städtischen Dienstkräften zur Verfügung stehenden Werkmietwohnungsangebots besteht aus BBV-Wohnungen, von denen 50 % an städtische Dienstkräfte vergeben werden sollen. Im Jahr 2020 waren von insgesamt 817 Wohnungen, die an städtische Dienstkräfte vergeben wurden, 654 BBV-Wohnungen. Bei den restlichen 163 vergebenen Wohnungen handelt es sich überwiegend um mit Arbeitgeberrmitteldarlehen geförderte Wohnungen. Dies wird in 2021 ähnlich gelagert sein.

Übersicht über alle frei gemeldeten BBV-Wohnungen im Jahr 2020

Wohnungsgröße	Anzahl im Bestand	Anteil am Bestand	Anzahl der frei gemeldeten Whg. 2020	Anteil der frei gemeldeten Whg. 2020
1-Zimmerwhg.	4.899	14,40%	224	18,57%
2-Zimmerwhg.	16.195	47,60%	620	51,41%
3-Zimmerwhg.	9.129	26,84%	288	23,88%
4-Zimmerwhg.	3.317	9,75%	72	5,97%
5-7-Zimmerwhg.	478	1,41%	2	0,17%
Gesamt	34.018	100,00%	1.206	100,00%

Von den im Jahr 2020 an städtische Dienstkräfte vergebenen BBV-Wohnungen hatten nur 47 von 654 Wohnungen (7 %) vier Wohnräume und mehr. Am Stichtag 01.04.2021 lebten jedoch zum Beispiel 336 von insgesamt 1.872 (18 %) der für eine städtische Werkmietwohnung registrierten städtischen Dienstkräfte in einem Haushalt mit mindestens vier Personen.

Hinzu kommt, dass das Kontingent der BBV-Wohnungen für städtische Dienstkräfte von 50 % um 5 % auf 45 % abgesenkt werden soll (s.a. Stadtratsantrag der Fraktionen Die Grünen/Rosa Liste und SPD/Volt vom 25.03.2021, Antrag Nr. 20-26 / A 00468). Diese Absenkung von 5 % sollen dem Kontingent für wohnungslose Haushalte zugute kommen. Im Hinblick auf die schwierige Situation im Bereich Wohnungslosigkeit und der sozialen Verpflichtung der Landeshauptstadt München hat das Personal- und Organisationsreferat der Verringerung des Kontingents zugestimmt. Allerdings wird das Problem der zu geringen Anzahl an großen Wohnungen dadurch nicht gelöst, sondern nur verschoben. Sollte der Stadtrat dem Antrag zustimmen, werden sich die Wohnungsvergaben für städtische Dienstkräfte um mindestens 60 Wohnungsvergaben jährlich reduzieren. Dies wirkt sich dann nicht nur auf Wohnungsvergaben an städtische Dienstkräfte in Mangelberufen und der niedrigen Entgeltgruppen aus, sondern auch auf Wohnungsvergaben an Pflegekräfte der MÜNCHENSTIFT GmbH und der München Klinik, die über den Pool für städtische Dienstkräfte ebenfalls mit Wohnungen durch die Stadt versorgt werden.

Aus Sicht des Personal- und Organisationsreferates kann die Situation nur durch die Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes um große und familiengerechte Wohnungen verbessert werden.

2.2 Wohnraumversorgung für städtische Dienstkräfte durch die Landeshauptstadt München als Bauherrin über die 2. Säule des Wohnungspaktes Bayern

Ein möglicher Weg zur Realisierung der mit dem Stadtratsantrag verfolgten Ziele wäre u.a. eine Umsetzung in der 2. Säule des Wohnungspaktes Bayern (staatliches Förderprogramm). Der Freistaat Bayern unterstützt mit diesem staatlichen Förderprogramm gezielt die Kommunen dabei, selbst preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Die Förderung ist eine Projektförderung und setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- einem Zuschuss in Höhe von 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- einem zinsverbilligten Kredit (Zinssatz derzeit zwischen 0 % und 0,2 %) von 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- einem 10-prozentigen Eigenanteil der Gemeinde
- einem ergänzenden Zuschuss für vorbereitende planerische Maßnahmen in Höhe von 60 % der dafür anfallenden Kosten.

Die Landeshauptstadt München muss dabei als Bauherrin auftreten und die Grundstücke über einen Zeitraum von 20 Jahren behalten. Danach ist die Stadt in ihrer Entscheidung frei, ob sie Eigentümerin bleibt oder die Objekte in eine Gesellschaft einbringt.

Die Regelungen zu Belegung und Miethöhe obliegen dabei der Landeshauptstadt München, wobei die Höhe der Miete natürlich in einem bestimmten Verhältnis zum Einkommen stehen sollte.

Darüber hinaus hat die Regierung von Oberbayern in vergangenen Gesprächen bei anderen Projekten gegenüber der Stadt bestätigt, dass eine Belegung wie hier in diesem Fall mit städtischen Beschäftigten (einkommensunabhängig) möglich sei, sofern als Ausgleich an anderer Stelle Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen geschaffen werde. Diesen Nachweis kann die Landeshauptstadt München ohne Weiteres erbringen. Bei Konkretisierung der Einzelprojekte muss noch eine Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern durch das Kommunalreferat herbeigeführt werden. Dabei ist auch das Thema der städtischen Beschäftigten mit abzustimmen.

Die großzügige Bezuschussung durch den Freistaat Bayern im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) würde es bei einem Bauvorhaben für städtische Dienstkräfte dabei auch erlauben, auf konkrete Bedarfe von städtischen Dienstkräften, zum Beispiel familiengerechte Wohnungen, einzugehen. Zugleich könnten Werkmietwohnungen, die aus der Arbeitgeberbindung fallen, kompensiert werden. Auf diese Weise könnte ein Vorzeigeprojekt, das es in München so noch nicht gibt, für den kommunalen Werkmietwohnungsbau entstehen.

Allerdings ist eine Inanspruchnahme bzw. Umsetzung dieses Förderprogramms an folgende Voraussetzungen geknüpft:

Das Förderprogramm der 2. Säule des Wohnungspaktes Bayerns läuft nur noch bis zum 31.12.2023. Ein Kabinettsbeschluss vom 19.03.2019 stellt zwar eine voraussichtliche Verlängerung bis zum 31.12.2025 in Aussicht. Ob und in welchem finanziellen Umfang dies allerdings bestätigt werden wird, ist vom derzeitigen Kenntnisstand, vor allem wegen der Auswirkungen der Pandemie nicht absehbar. Alle Objekte bzw. Bauvorhaben, die in diesem Zeitraum keine Förderzusage erhalten haben, müssten aus heutiger Sicht vollständig von der Landeshauptstadt München finanziert werden. Für die vom Personal- und Organisationsreferat angegebene Zielzahl von 500 Wohneinheiten bis 2030 kann dies bedeuten, dass möglicherweise mehr als die Hälfte davon nicht unter die KommWFP-

Förderung fallen könnte.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die in Anspruch zu nehmenden Kredite des Freistaates Bayern in den Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigungen) in die Haushaltssatzung aufzunehmen sind (s. Art. 63 Abs. 2 Bayerische Gemeindeordnung -GO-) und durch die Aufsichtsbehörde zu genehmigen sind.

Darüber hinaus stellt sich auch die Frage nach den benötigten Personalressourcen bei der Stadt für die Umsetzung eines Vorhabens im Rahmen der 2. Säule:

Die Expertise und damit auch die Zuständigkeit für den Wohnungsbau ist spätestens seit 2012 ausschließlich bei den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften gebündelt. Beim Kommunalreferat sind keine Kapazitäten oder Kompetenzen für dieses Thema vorhanden, da diese auf Wunsch des Stadtrates Ende 2011 (Stichwort „Münchner Facility Management“) abgebaut wurden. Trotz fehlender Kapazitäten ist das Kommunalreferat aber bereits mit verschiedenen Wohnungsbauprojekten, die nach KommWFP gefördert werden können, befasst. Dazu gehören die Maßnahmen Harthausenerstraße 94, Lilienstraße 15, der Neubau der Mitarbeiterwohnungen für die München Klinik gGmbH und die Münchenstift GmbH beim Krankenhaus Schwabing, Münchberger Straße 17 und die erst kürzlich erworbene Wohnanlage Weyprechtstraße 86-90. Bei den genannten Fällen ist größtenteils noch nicht entschieden, wie diese Projekte realisiert werden können. Die personellen Kapazitäten des Kommunalreferates sind mit den vorgenannten Projekten bereits völlig ausgelastet. Bei dem Fall der Weyprechtstraße ist der Stadtrat in seiner Sitzung der Vollversammlung vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01837) dem Antrag der Kommunalreferentin bezüglich der Einrichtung von zusätzlichen Personalkapazitäten im Kommunalreferat nicht gefolgt.

Bei all diesen Wohnungsbauprojekten wurde und wird der immobilienwirtschaftlichen Funktion für stadteigene Nutzungen sowie der der Zuständigkeit für den gewerblichen Bestand folgend, eine Bauherrinneneigenschaft des Kommunalreferates unterstellt, ohne dass berücksichtigt wird, dass gerade der Rolle der Eigentümerin die Verantwortung für das Gelingen eines Vorhabens obliegt. Eine zwingende kapazitive und kompetenzmäßige Vorbereitung für diese völlig neue Rolle ist voll zu berücksichtigen. Die Wahrnehmung der Aufgaben als Eigentümerin bzw. Bauherrin könnte die Landeshauptstadt München bis zu einem gewissen Maß an die beiden Wohnungsbaugesellschaften übertragen, allerdings nicht zu voller Gänze.

Kurz umrissen stellt sich das Anforderungsprofil an die Bauherrin-Rolle wie folgt dar:

Technische Projektleitung

- Standortanalyse und Prognose (Auswahl und Erhebung relevanter Standortfaktoren und Nutzungen) im Rahmen der Grundlagenermittlung
- Beurteilung der Standortsituation hinsichtlich Flächenbedarf und -bestand, Flächenplanung
- Beraten und Mitwirken bei der Erstellung des Nutzerbedarfsprogramms
- Steuerung der Entwicklung eines Vorplanungskonzeptes auf Grundlage des Nutzerbedarfsprogramms, Entscheidung über die Entwicklung von Planungsvarianten in Abstimmung mit dem/r Nutzer*in
- Treffen von Planungsentscheidungen in Abstimmung mit dem/r Nutzer*in
- Kontrolle der Projektfinanzierung (z.B. Plausibilisierung des Kostenrahmens) und des Bauablaufs in terminlicher und fachlicher Hinsicht
- Risikoanalyse und -bewertung unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück ruhenden Rechte, Lasten, Verpflichtungen
- Beteiligung an den Bauherinnen-Jour-Fixes und Klärung fachlicher Fragen

des Baubedarfs.

Kaufmännische Projektleitung

- Verantwortungsträgerschaft für das Gesamtprojekt Vorbereitung der einschlägigen Stadtratsentscheidungen nach Hochbaurichtlinien
- Ausarbeiten und Verhandeln der entsprechenden Durchführungs- und Verwalterverträge mit der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaft
- laufende Überwachung des Bauvorhabens in terminlicher und finanzieller Hinsicht
- Ansprechpartner*in für die Wohnungsbaugesellschaften, innerstädtische Stellen, Bezirksausschüsse, Planer*innen
- Herbeiführen und Rückspiegeln von Eigentümerentscheidungen (z.B. Entscheidung über den Zeitpunkt der Einleitung öffentlich-rechtlicher Verfahren, Behördenbeteiligung, Nachbarteiligung)
- Teilnahme an Bauherrinnen-Jour-Fixes
- Bearbeiten von Stadtrats-, Bezirksausschussanträgen und -anfragen
- Antragstellung KommWFP, Führen von Abstimmungsgesprächen mit der Regierung von Oberbayern
- Organisation und Durchführung von Informationsveranstaltungen mit der Nachbarschaft
- Beratung und Mitwirkung bei der Erstellung des Nutzerbedarfsprogramms (Funktions-, Raum- und Ausstattungsprogramm), Kontrolle der Umsetzung im Bauvorhaben
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Rentabilität als Voraussetzung der Bedarfsplanung, Beratung bei der Mietpreisbindung.

Mit Blick auf die eben dargestellten notwendigen Expertisen ist das Personal- und Organisationsreferat an das Baureferat herangetreten mit dem Vorschlag, diese Aufgaben ggf. dort zu verorten. Eine Übertragung von Bauherr*innenaufgaben im Rahmen von Projekten des KommWFP wurde seitens des Baureferates aber ausgeschlossen, u.a. mit dem Verweis darauf, dass das Baureferat lediglich als Baudienstleister für die städtischen Hochbauten, die für den Hoheitsbereich sind, fungiert (und daher nicht für Wohngebäude); Bauherr*innen- und Eigentümer*innenaufgaben werden nicht wahrgenommen.

Im Zuge der dann weiteren gemeinsamen Überlegungen des Personal- und Organisationsreferates und des Kommunalreferates, eine Umsetzung von Projekten im Rahmen der 2. Säule des KommWFP und damit eine Generierung entsprechender Fördermittel gerade auch mit Blick auf die derzeit angespannte Haushaltslage dennoch realisieren zu können, signalisierte das Personal- und Organisationsreferat eine eventuell mögliche Einrichtung von vier Vollzeit-Äquivalenten (VZÄ) im Kommunalreferat (befristet) für folgende Projekte:

- Weyprechtstraße, 1 VZÄ
- Münchberger Straße, 2 VZÄ
- ehemalige Bettenhäuser Klinikum Schwabing, 1 VZÄ.

Dazu ist allerdings eine weitergehende und intensive Abstimmung zwischen dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat als Bauherrin und der Stadtkämmerei notwendig, um so die Belastung des städtischen Haushalts, insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen, den Personalbedarf, die Bereitstellung von Finanzmitteln für die Bauprojekte sowie die Wirtschaftlichkeit des Personaleinsatzes einschätzen und bewerten zu können, immer unter Berücksichtigung der derzeit angespannten Haushalts-situation.

Im Rahmen der noch zu fassenden Folgebeschlüsse seitens des Kommunalreferates in Zusammenarbeit mit dem Personal- und Organisationsreferat sind neben Bedarf und Mietausgestaltung auch die konkreten Rahmenbedingungen und -daten für die Pilotprojekte darzulegen ebenso wie die entsprechenden Personalbedarfe (bautechnische Fachkräfte, Projektleitung, Kontaktstellen) sowie Sachmittel (u.a. Realisierung Vorplanung) und die jeweilige Finanzierung.

Mittels des eben dargestellten Alternativvorschlags (2. Säule des Wohnungspaktes Bayern) können – wie im vorliegenden Stadtratsantrag forciert – städtische Beschäftigte mit angemessenem Wohnraum versorgt und die Attraktivität der Landeshauptstadt München als Arbeitgeberin gesteigert werden. Ferner kann die Landeshaupt München unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsbau nehmen, ohne die nach derzeitigem Stand überwiegenden Nachteile der Gründung einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft in Kauf nehmen zu müssen.

Neben einer Inanspruchnahme der Fördermittel aus der 2. Säule des Wohnungspaktes Bayerns für den Werkmietwohnungsbau für städtische Beschäftigte wird der Fokus weiterhin auch auf die folgenden und bisher schon bestehenden Möglichkeiten gelegt werden:

2.3 Erwerb und Sicherung von Belegrechten bei bestehenden Wohnungen durch neues Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“

Für die Erhaltung günstigen Wohnraums wurde im Jahr 2006 erstmals der Ankauf von Belegrechten an freien Wohnungen im Bestand mit einem Fördervolumen von 25 Mio. € bis 2011 in das wohnungspolitische Handlungsprogramm in „Wohnen in München IV“ aufgenommen. Trotz großen Interesses bei den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern konnte in den ersten Jahren eine nur verhältnismäßig geringe Anzahl an Wohnungen gebunden werden. Eine Änderung der Rahmenbedingungen, die im Rahmen von „Wohnen in München V“ am 25.01.2012 vom Stadtrat bestätigt wurden, führte leider zu keinem Erfolg.

Um das Programm für Vermieter*innen wirtschaftlich attraktiver zu gestalten, wurde dieses im Rahmen von „Wohnen in München VI“ erneut angepasst. Dazu gehören insbesondere die Erweiterung der Mieterzielgruppe als auch die Vereinfachungen der Förderbedingungen. So wurden seitens des Sozialreferates im Zuge der Entwicklung neuer Modelle im Rahmen des neuen Belegrechtsprogramms (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820; Vollversammlung vom 24.10.2018) zwei Zielgruppen festgelegt:

- städtische Dienstkräfte
- im Amt für Wohnen und Migration registrierte Haushalte, insbesondere Alleinerziehende und Familien.

Den Interessent*innen werden dabei zwei unterschiedliche Modelle im Rahmen des Programms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ angeboten, zwischen denen er/sie je nach Interesse oder Bedarf wählen kann:

Modell	Zielgruppe
Modell I Klassik	Städtische Dienstkräfte über den Einkommensstufen I bis III
Modell II KooP	Im Amt für Wohnen und Migration registrierte Haushalte, insbesondere Alleinerziehende und Familien, inklusive der städtischen Dienstkräfte innerhalb der Einkommensstufen I bis III

Beide Modelle setzen eine Bindungsdauer von wahlweise 10 oder 15 Jahren an, die nach Abschluss eines entsprechenden Vertrages zu Gunsten der LHM dinglich gesichert wird. Die Förderung der Belegrechte „Soziales Vermieten leicht gemacht“ orientiert sich für Mieterinnen und Mieter an den Regularien der Einkommensorientierten Förderung (EOF) in den Neubauprogrammen. Bei Neubauwohnungen in der EOF ist die Miethöhe auf 9,60 €/m² (netto kalt; Stand 2018 – bislang unverändert) festgeschrieben.

Um eine starke Ungleichverteilung in der Vermittlung der Zielgruppen zu vermeiden, wird angestrebt, die jährliche Zielzahl von 100 Wohneinheiten zu etwa gleichen Teilen auf die beiden Zielgruppen unabhängig vom gewählten Modell zu verteilen. Bisher konnten über diesen Weg für das Jahr 2020 bislang 20 Wohnungen für städtische Dienstkräfte akquiriert werden.

2.4 Förderung von Wohnungen mit Arbeitgebermitteldarlehen im Neubau

Das im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 07.11.1990 aufgelegte Förderprogramm zu arbeitgebergeförderten Wohnungen (im Umfang von damals 1,5 Mio. DM) wurde, nachdem es zwischenzeitlich nicht mehr weiterverfolgt wurde, aufgrund des steigenden Bedarfs an Wohnraum für städtische Beschäftigte wiederaufgenommen. Der Stadtrat hatte mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03569) für die Förderung von Neubauwohnungen für städtische Dienstkräfte insgesamt 5,1 Mio. € genehmigt. Damit ist ein Angebot von freifinanzierten Mietwohnungen ohne Einkommensbeschränkung zur ortsüblichen Miete möglich ebenso wie die Bereitstellung von Wohnungen aus unterschiedlichen Fördermodellen (z.B. EOF, München Modell-Miete) mit unterschiedlichen Einkommensgrenzen und unterschiedlichen Miethöhen durch Kombination mit anderen Wohnungsbauförderdarlehen.

Arbeitgebermitteldarlehen werden dabei zu folgenden Konditionen ausgereicht:

- als zinsloses Darlehen zu 0,5 Prozent mit einer nur 1-prozentigen Tilgung
- Bindungsdauer wahlweise 40 Jahre bzw. 60 Jahre
- Darlehen beläuft sich bei einer 40-jährigen Bindungsdauer auf 250 € / m² Wohnfläche und bei einer 60-jährigen Bindung 375 € / m² Wohnfläche
- Darlehen sowohl mit bestehenden Förderprogrammen (EOF und München Modell-Miete) als auch mit KMB und freifinanziertem Wohnen kombinierbar
- bedarfsgerechte Abstimmung mit den beteiligten Referaten
- jährliche Bindung von 155 Wohnungen angestrebt.

Die geförderten Wohnungen werden überwiegend durch die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften, GEWOFAG und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München), realisiert. Aber auch private Unternehmen konnten hierfür gewonnen werden.

Für das Jahr 2020 konnten lediglich 19 Wohnungen durch den Erwerb von Belegungsbindungen für städtische Dienstkräfte mit Arbeitgebermitteldarlehen gefördert werden. Für das Jahr 2021 ist hingegen von einer höheren Anzahl auszugehen.

2.5 Bau von Mietwohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Neben der Unterstützung im Rahmen des Ankaufs von Belegungsbindungen haben die GWG München und die GEWOFAG grundsätzlich auch ihre Bereitschaft zur Realisierung von Projekten im Neubau erklärt (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13430). So konnten beispielsweise Wohneinheiten in der Messestadt Riem, Zentrum Ost – WA 3, im Prinz-Eugen-Park oder an der Carl-Wery-Straße realisiert werden.

Im Herbst 2020 erfolgte der Spatenstich für einen Baulückenschluss in der Thierschstraße 8 und 10. Hier entstehen 19 Wohnungen für städtische Dienstkräfte (6 Drei-Zimmer-Wohnungen und 13 Zwei-Zimmer-Wohnungen).

2.6 Wohnungsbaugenossenschaft „unsere Stadt eG“

Eine weitere Möglichkeit für Mitarbeiter*innen, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, bietet die am 08.10.2018 durch den Gesamtpersonalrat der Landeshauptstadt München gegründete Wohnungsbaugenossenschaft „unsere Stadt eG“. Sie kann für ihre mittlerweile über 340 Mitglieder Grundstücke erwerben und Wohnungen in unterschiedlichen Fördermodellen bzw. für unterschiedliche Einkommensgruppen realisieren. Eine direkte Vergabe städtischer Grundstücke an die Genossenschaft ist nicht möglich, so dass sich „unsere Stadt eG“ im Rahmen der Verfahren zu Grundstücksausschreibungen entsprechend bewerben muss.

Dem Antrag Nr. 14 – 20 / A 04731 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Walter Zöller, Frau StRätin Heike Kainz vom 30.11.2018 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Personal- und Organisationsreferat und dem Kommunalreferat abgestimmt. Die beiden Referate haben jeweils Abdruck der Vorlage erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die Erledigung des Stadtratsantrages entsprechend der gewährten Fristverlängerung bis vor der Sommerpause 2021 einbringen zu können.

Der Korreferent des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher, sowie die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herr Stadtrat Höpner und Herr Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt von den Ausführungen im Vortrag der Referentin Kenntnis, wonach die Landeshauptstadt München ihre Anstrengungen zur Förderung des Wohnungsbaus für städtische Beschäftigte (Ziffer 2 des Vortrags) weiterhin mit Nachdruck fortsetzen wird. Die Gründung einer eigenen Gesellschaft zum Bau und Erwerb von Werkwohnungen für städtische Beschäftigte wird nicht weiterverfolgt.
2. Der Stadtrat stimmt im Grundsatz der Umsetzung der Wohnraumversorgung für städtische Beschäftigte im Rahmen der 2. Säule des Wohnungspaktes Bayern (staatliches Förderprogramm für die Kommunen) zu.
3. Das Kommunalreferat wird in Bezug auf Antragsziffer 2 gebeten, gemeinsam mit dem Personal- und Organisationsreferat und der Stadtkämmerei dem Stadtrat in entsprechenden Folgebeschlüssen die konkreten Rahmenbedingungen für eine Umsetzung von Werkmietwohnungsbau nach KommWFP (Vorstellung der Projekte, Stellenbedarfe, Projektmanagementverträge für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Bedarf, Mietausgestaltung sowie Anmeldung der notwendigen Haushaltsmittel) zur Entscheidung vorzulegen.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04731 Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Walter Zöllner, Frau StRätin Heike Kainz vom 30.11.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Personal- und Organisationsreferat
3. An das Personal- und Organisationsreferat, POR-LS-BdR
4. An das Personal- und Organisationsreferat, POR-LS-PL
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat, KR-IM
7. An das Kommunalreferat, KR-IS
8. An die Stadtkämmerei
9. An die Stadtkämmerei, SKA-1-31
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SW
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/02
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/03
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III-11

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3