



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Sozialausschuss, dem Kommunalausschuss und dem Ausschuss für Klima- und Umweltschutz vom 07.12.2022 (VB)
öffentliche Sitzung, TOP 1

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028

Nachhaltiges und zukunftsfähiges Bauen; Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022 – 2026; Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Punkt 1	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 2 ergänzt	<p>Zielgruppen: Sowohl das familien- als auch das altengerechte Wohnen bleiben neben dem generellen Fokus auf einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zentrale Handlungsfelder der Münchner Wohnungspolitik. Weiterhin stehen spezielle Zielgruppen beziehungsweise Wohnformen (zum Beispiel für Junges Wohnen“, Werkwohnungen für Beschäftigte der städtischen und öffentlichen Daseinsvorsorge) im Fokus der Wohnungsbauoffensive.</p> <p>Neben der staatlichen Wohnungsbauförderung (EOF) sollen zur Versorgung dieser Zielgruppen die kommunalen Förderprogramme (München Modell) und der konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) sowie der preisgedämpfte Mietwohnungsbau aus der SoBoN (PMB) flexibel eingesetzt werden.</p> <p>Zudem wird mittel- bis langfristig angestrebt, für Münchnerinnen und Münchner mit mittleren Einkommen insgesamt ein größeres Angebot an bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Dabei gilt vom Quartier bis zum Haus das Ziel einer größtmöglichen Sozialen "Münchner Mischung" der unterschiedlichen Zielgruppen.</p>

<p>Punkt 3 ergänzt</p>	<p>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Programmzeitraum 2023-2028 neues Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für rund 27.000 Wohneinheiten, das heißt für rund 4.500 Wohneinheiten im jährlichen Mittel, zu schaffen. Ausgehend von der Annahme, dass im Programmzeitraum weitere 24.000 Wohneinheiten (4.000 Wohneinheiten im jährlichen Mittel) durch die Realisierung von bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB umgesetzt werden, liegen damit die Voraussetzungen für einen Wohnungsbau bzw. Fertigstellungen im Umfang von 51.000 Wohnungen (8.500 Wohnungen jährlich im mehrjährigen Mittel) vor. Davon sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften 1.250 Wohneinheiten im mehrjährigen Mittel errichten.</p> <p>Die Verwaltung wird aufgefordert darzustellen, wie diese Zielzahl sukzessive ab 2024 unter Berücksichtigung der derzeitigen Bauprogramme stufenweise auf 2.000 Wohneinheiten gesteigert werden kann.</p>
<p>Punkt 4 ergänzt</p>	<p>Die Festlegungen zu den Baurechtsschaffungen (siehe Beschlussziffer 3) und zu den (Förder)-Quoten auf städtischen Grundstücken und auf privaten Flächen (SoBoN, 40 %-Beschluss, 40 %-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 Jahren 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 München Modell-Wohnungen und 100 Wohnungen aus dem Belegrechtsprogramm sowie die Bindung (ohne Fördermittel) von 300 Wohnungen im KMB und PMB zu Grunde.</p> <p>Die Verwaltung wird aufgefordert darzustellen, wie die Zielzahl für bezahlbare Wohnungen ab 2024 stufenweise auf bis zu 4.000 Wohneinheiten pro Jahr angehoben werden kann. Wir wollen als Stadt München das Bundesziel von 100.000 geförderten Wohnungen mit den rechnerisch für München</p>



	notwendigen 2.000 unterstützen, dafür ist aber eine weitere zusätzliche finanzielle Förderung notwendig. Hier ist vor allem der Freistaat in der Pflicht die Fördermittel zu erhöhen.
Punkt 5 ergänzt	Die Verwaltung wird beauftragt, aufgrund der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weitere zusätzliche Handlungs- und Finanzierungsalternativen zu eruieren, um zukünftig noch höhere Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau verwirklichen zu können. Geprüft werden soll vor allem die Hebung von Baurechtspotentialen, die Schaffung von Zweckverbänden und das Potenzial von Ankäufen - insbesondere mittels der SoBoN 2021 im geförderten Wohnungsbau, einschließlich der Sonderbaustein-Käufe und der Kooperationsoffensiven durch städtische Wohnungsbaugesellschaften im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau.
Punkt 6 bis 8	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 9 ergänzt	Die im Vortrag benannten Akteur*innen (dazu zählen insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser-Syndikats sowie weitere Wohnungsbaununternehmen und -bestandshalter) sind wichtige Partner*innen der Landeshauptstadt München bei der Schaffung bezahlbaren Wohnens. Die bestehenden Dialogformen und Kooperationen auch innerhalb der Region München sind weiterzuentwickeln. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinwohlorientierte Initiativen mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu erhalten - beispielsweise in Form von Stiftungen - aktiv zu unterstützen.
Punkt 10	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 11 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert ein Konzept zu erarbeiten, wie gemeinnützige Akteur*innen wie Genossenschaften beim Thema Nachverdichtung unterstützt werden können. Hier besteht Potential dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in Rahmen der Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen zu schaffen. Gleichzeitig müssen die Interessen der Bewohner*innen in diesem Prozess mitbedacht werden, die Nachverdichtung muss auch einen Mehrwert für sie haben. Um die Nachverdichtung mit bezahlbarem Wohnraum zu fördern, soll ein Konzept entwickelt werden, wie grundsätzlich eine Befreiung von der Stellplatzsatzung möglich ist, wenn im Gegenzug der neu geschaffene Wohnraum sozial gebunden wird.
Punkt 12 bis 15 (ehem. 11 bis 14)	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 16 neu	Die Stadtverwaltung wird beauftragt ein Konzept zur Einrichtung eines Bodenfonds, der langfristig die Bevorratung von Boden für die Schaffung von bezahlbarem und

	<p>gefördertem Wohnraum sicherstellen soll zu erstellen oder Alternativen aufzuzeigen. Grundstücke sollen hier nicht veräußert werden, sondern dauerhaft im Eigentum des Bodenfonds verbleiben und im Erbbaurecht entsprechend der Programmsystematik von Wohnen in München vergeben werden.</p> <p>Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, sich beim Freistaat dafür einzusetzen die vorgeschlagenen „Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive“ aus dem „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konsequent umzusetzen und die Kommunen bei der Einrichtung von Bodenfonds unterstützen. Dazu sind im Landeshaushalt Fördermittel für die Bevorratung von Bauland für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert beim Bundesgesetzgeber einzusetzen, die nötigen finanzverfassungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, die eine direkte Beteiligung des Bundes an der Ausstattung der Bodenfonds ermöglichen.</p>
Punkt 17 bis 37 (ehem. 15 bis 35)	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 38 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, ein Konzept für eine neue Gewerbe SoBoN vorzulegen. Geprüft werden soll, wie es möglich ist, mit diesem Instrument Produzierendes- und A-Gewerbe zu erhalten und Unternehmen auf soziale und ökologische Ziele zu verpflichten: wie zum Beispiel den Werkwohnungsbau, Unterstützung beim Ausbau des ÖPNV, Kitaplätze, der Entsiegelung von Flächen, ein Energiekonzept mit Photovoltaik auf den Dächern, das Pflanzen von Bäumen, um Hitzeinseln zu vermeiden. Geprüft werden soll, ob es die Möglichkeit gibt, soziale Daseinsvorsorge in solchen Neubaugebieten einen Platz zu fairen Preisen zu geben.
Punkt 39 ergänzt (ehem. 36)	Das Sozialreferat wird mit der Fortführung und Weiterentwicklung des bestehenden Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ als dauerhafte Aufgabe beauftragt und zunächst unter Einbeziehung von freien Trägern fortgeführt. Nach einer Evaluation wird über die Fortführung entschieden. Ziel ist es ein flexibel gestaltbares System an Bindungsbausteinen zu entwickeln um bedarfs- und marktgerecht agieren zu können.
Punkt 40 ergänzt (ehem. 37)	Es werden alle rechtlichen Möglichkeiten (insbesondere Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungssatzung, Vorkaufsrecht, Genehmigungsvorbehalt, Mietspiegel, Mietberatung) zur Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums ausgeschöpft. Die Stadtverwaltung bleibt beauftragt, weiterhin auf eine Verbesserung der gesetzlichen Möglichkeiten hinzuwirken, insbesondere darauf, dass die Kommunen das Vorkaufsrecht mit allen Rechten wieder zurückbekommen.
Punkt 41 und 42 (ehem. 38 und 39)	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 43 neu	Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird in enger



	<p>Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie den weiteren fachlich betroffenen Referaten beauftragt, die Ergebnisse und Empfehlungen des Forschungsprojekts „Grüne Stadt der Zukunft - klimaresiliente Quartiere in einer wachsenden Stadt“ in die weiteren Planungen einfließen zu lassen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, als Betreuungsreferat darauf hinzuwirken, dass die notwendige energetischen Sanierung des Gebäudebestands bei den Städtischen Wohnbaugesellschaften nach dem Potential der CO2 Einsparung und als weiteres Ziel auch nach dem jeweiligen Potential der Wohnraumschaffung zu prüfen.</p>
<p>Punkt 44 (ehem. 40)</p>	<p>Wie im Antrag der Referentin.</p>
<p>Punkt 45 neu</p>	<p>Der Stadtrat unterstützt die angestrebte Verkehrswende und damit verbunden den bereits praktizierten Ansatz Stellplätze über Mobilitätskonzepte zu reduzieren. Der Ansatz soll, auch mit dem Ziel, erhebliche CO2-Einsparungen und Baukostenreduzierungen möglich zu machen, konsequent weiterentwickelt werden. Die Stellplatzsatzung ist entsprechen zu ändern und mit einem Quartiersansatz zu ergänzen. Die Städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen hier Vorreiter*innen sein.</p>
<p>Punkt 46 bis 48 (ehem. 41 bis 43)</p>	<p>Wie im Antrag der Referentin.</p>
<p>Punkt 49 ergänzt (ehem. 44)</p>	<p>Im Programmzeitraum 2023 bis 2028 stellt die Landeshauptstadt München zusätzlich zu den erwarteten staatlichen Fördermitteln in Höhe von rund 600 Millionen Euro (durchschnittlich 100 Millionen Euro jährlich) städtische Mittel in Form von Darlehen in Höhe von 1,7266 Milliarden Euro (durchschnittlich ca. 288 Millionen Euro jährlich) (rund 99 Prozent), Zuschüssen und Belegungsrechten in Höhe von rund 58,2 Millionen Euro (durchschnittlich rund 9,7 Millionen Euro jährlich) bereit, davon unter anderem</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rund 816,4 Millionen Euro für Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau (= EOF) ▪ rund 844,2 Millionen Euro für Maßnahmen im München Modell-Miete und für Genossenschaften (= EOF) ▪ rund 16,0 Millionen Euro für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen ▪ rund 50,0 Millionen Euro für die Finanzierung von Sonderwohnprojekte und -wohnformen ▪ rund 38,5 Millionen Euro für das Belegrechtsankaufsprogramm (konsumtive und investive Mittel) <p>Sonderwohnprojekten wie im Kapitel 7.5 dargestellt, zu realisieren und zusätzliche kommunale Fördermittel zur Verfügung zu stellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rund 220 Millionen Euro für den Ankauf von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau. Davon, beginnend ab dem Jahr 2025, 148 Mio. € für den Ankauf unbebauter Grundstücke aus dem sogenannten Baukastenmodell der SoBoN-Fortschreibung 2021. <p>Die Verwaltung wird aufgefordert Konzepte zu erarbeiten, um</p>



	<p>darzustellen, wie der angestrebte erhöhte Ankauf von Grundstücken, aber auch fertigen Wohnungen, realisiert werden kann.</p> <p>Die städtischen Finanzmittel für den geförderten Wohnungsbau aller o.g. Förderprogramme sind gegenseitig deckungsfähig.</p>
<p>Punkt 50 bis 62 (ehem. 45 bis 57)</p>	<p>Wie im Antrag der Referentin.</p>

gez.

Christian Müller
Simone Burger
Christian Köning
Micky Wenngatz
Andreas Schuster
Kathrin Abele

Anna Hanusch
Paul Bickelbacher
Angelika Pitz-Strasser
Bernd Schreyer
Dominik Krause
Florian Schönemann
Christian Smolka

SPD/Volt-Fraktion

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste