

Telefon: 233 – 24108 / 22185 / 28393
Telefax: 233 - 26683 / 28078

Telefon: 233 - 40400
Telefax: 233 - 40500

Telefon: 233 - 23237
Telefax: 233 - 21238

Telefon: 233 - 47701
Telefax: 233 - 47705

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtentwicklungsplanung I/23
Wohnungsbauförderung III/1

Sozialreferat

Amt für Wohnen und Migration
Sozialplanung

Kommunalreferat

Referat für Klima- und Umweltschutz

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ 2023 – 2028

Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen

Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022 – 2026; Finanzierung

**Hinweis /
Ergänzung
vom 16.11.2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705

Anlage:

Ergänzungsantrag CSU vom 09.11.2022

Hinweis / Ergänzung zum

**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

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentinnen:

Die Behandlung der o.g. Sitzungsvorlage wurde auf die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Sozialausschuss, dem Kommunalausschuss und dem Ausschuss für Klima- und Umweltschutz am 07.12.2022 vertagt.

Der anliegende Ergänzungsantrag Nr. 20-26/ A 03273 von der CSU - Freie Wähler Fraktion im Münchner Stadtrat wurde eingebracht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu dem Ergänzungsantrag wie folgt Stellung:

Ziel dieses Antrages (s. Anlage) ist, dass bei der Vergabe von städtischen Wohnbauflächen im Rahmen gesonderter Ausschreibungen für den Bewerber*innenkreis der Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnlichen Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats, auch Genossenschaften zugelassen werden, deren Mitglieder juristische Personen sind und Wohnraum für ihre Mitarbeiter*innen schaffen, soweit diese im Bereich Soziales, Kinder, Familien, sowie der Alten- und Behindertenhilfe und der Daseinsvorsorge tätig sind. Weiter sind Genossenschaften zu berücksichtigen, deren Mitglieder wohltätige und mildtätige Zwecke im Sinne der Gemeinnützigkeit verfolgen.

Wohnungsbaugenossenschaften sind wichtige Akteure der Münchner Wohnungspolitik. Sie werden daher seit Jahren u.a. mit einem eigenen Flächenkontingent bei der Vergabe städtischer Wohnbauflächen in großen städtischen Siedlungsflächen berücksichtigt. Sie haben den Geschäftszweck, ihre Mitglieder mit dauerhaft preisgünstigem und sicherem Wohnraum zu versorgen.

In aller Regel sind die Mitglieder von Wohnungsbaugenossenschaften natürliche Personen, die einen Dauernutzungsvertrag für eine Wohnung abschließen und damit ein lebenslanges Wohnrecht erhalten. Da die Wohnungsbewirtschaftung bei Genossenschaften zwar kostendeckend, aber ohne Gewinnerzielung, erfolgt, bleiben die Nutzungsentgelte (Mieten) für die Mitglieder dauerhaft stabil und bezahlbar.

Die Landeshauptstadt München möchte Haushalten in möglichst allen Einkommenschichten den Bezug einer Genossenschaftswohnung ermöglichen. Daher werden die städtischen Wohnbauflächen für Genossenschaften (und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats) mit einer Mischung aus gefördertem Wohnungsbau (EOF und München Modell) für die niedrigeren und mittleren Einkommensbezieher*innen, sowie preisgedämpfte Wohnungen im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) ausgeschrieben. Vom KMB profitieren besonders Haushalte, die in Mangelberufen der öffentlichen Daseinsvorsorge und freien Wohlfahrtspflege beschäftigt sind und deren Haushaltseinkommen i.d.R. über den Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus liegt.

Gerade auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für diesen Personenkreis zielt der vorliegende Ergänzungsantrag ab.

Die Landeshauptstadt München unterstützt es ausdrücklich, wenn sich Unternehmen und Verbände u.a. aus den Bereichen Soziales und Gesundheit durch Gründung einer Genossenschaft engagieren, um ihren Mitarbeitenden bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Daher können sich Genossenschaften, die Wohnungen für die Mitarbeiter*innen ihren Mitgliedsunternehmen (Werkwohnungen) errichten wollen, auf städtische KMB-Grundstücke bewerben. Bereits seit 2021 wird für diesen Fall eine Sonderregelung in die Grundstücks Ausschreibungen für KMB-Bauträger*innen aufgenommen, die Bewerbungen von Genossenschaften, deren Mitglieder keine natürlichen Personen sind, ermöglicht. Da die Mieter*innen dieser Wohnungen selbst keine Genossenschaftsmitglieder sind, erhalten sie keine Dauernutzungsverträge (und müssen keine Genossenschaftseinlage zahlen). Vielmehr schließen sie Untermietverträge mit ihren Arbeitgeber*innen ab, die auch als Werkmietverträge mit besonderem Kündigungsrecht für den Fall der Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgestaltet sein können. Die Bindungen des KMB mit Begren-

zung der Erst- und Wiedervermietungsrenten müssen selbstverständlich eingehalten werden.

Die Errichtung von geförderten Wohnungen in der EOF und im München Modell ist dagegen für Genossenschaften, deren Mitglieder ausschließlich Unternehmen und Verbände (juristische Personen) sind, nicht möglich. Das Wohnungsbindungsrecht lässt die Gebrauchsüberlassung geförderter Wohnungen an juristische Personen zum Zwecke der Untervermietung an Wohnberechtigte nicht zu (s. Ziffer 4.4 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts - VVoBindR).

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich Genossenschaften, deren Mitglieder juristische Personen sind, zwar nicht bei den Flächen für Genossenschaften bewerben können, aber dafür bei den Flächen für die KMB-Bauträger*innen. Dort können passgenaue KMB-Wohnungen für die gewünschte Zielgruppe errichtet werden, ohne den strengen rechtlichen Vorgaben für die Belegung geförderter Wohnungen zu unterliegen.

Dem Ergänzungsantrag kann **nicht** entsprochen werden. Auf Grund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentinnen **nicht**.

Ergänzungsantrag

Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Marienplatz 8
80331 München



Änderungsantrag für den gemeinsamen Ausschuss von
Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialausschuss,
Kommunalausschuss, Ausschuss für Klima- und Umweltschutz
am 09.11.2022

**Wohnungspolitisches Handlungsprogramm "Wohnen in München VII"
2023 - 2028 Nachhaltiges und zukunftsfähiges Wohnen
Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 - 2028; Finanzierung**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705

Der Antrag der Referenten wird wie folgt ergänzt:

Ziff. 17 ergänzt	An Wohnungsbaugenossenschaften und genossenschaftsähnliche Wohnprojekte nach Art des Miethäusersyndikats sollen weiterhin 20 bis 40 Prozent der in den großen städtischen Siedlungsflächen zur Vergabe vorgesehenen Wohnbauflächen im Rahmen gesonderter Ausschreibungen nur für diesen Bewerber*innenkreis vergeben werden. Bei der Zulassung von Genossenschaften, werden auch diejenigen Genossenschaften berücksichtigt, deren Mitglieder juristische Personen sind und die Wohnraum für ihre Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen schaffen, soweit diese im Bereich Soziales, Kinder, Familien sowie der Alten- und Behindertenhilfe und der Daseinsvorsorge tätig sind. Weiter sind Genossenschaften zu berücksichtigen, deren Mitglieder wohlthätige und mildtätige Zwecke im Sinne der Gemeinnützigkeit verfolgen.
----------------------------	--

Heike Kainz
Stadträtin

Alexander Reissl
Stadtrat

Winfried Kaum
Stadtrat

Andreas Babor
Stadtrat

Veronika Mirlach
Stadträtin

Fabian Ewald
Stadtrat