

Veräußerung von Grundstücken für die gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen zu 100 % zu einem für das Gemeinwohl vorteilhaften Preis

Empfehlung Nr. 14-20 / E 00276 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching am 13.11.2014

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02362

Anlage:

Empfehlung Nr. 14-20 / E 00276 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching am 13.11.2014

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
II. Antrag der Referentin	6
III. Beschluss	6

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching hat am 13.11.2014 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 00276 beschlossen (siehe Anlage), wonach beantragt wurde, dass bei Veräußerung von öffentlichen Grundstücken den gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen (Genossenschaften, Stiftungen, Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften) die Grundstücke zu 100 % zu einem für das Gemeinwohl vorteilhaften Preis zur Verfügung zu stellen sind.

Zuständig für die Entscheidung ist gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 14-20 / E 00276 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching am 13.11.2014 wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt München hat sich bereits seit Langem zur Aufgabe gemacht, speziell der allgemeinen Wohnungsnot und den hohen Mieten und Grundstückspreisen gegenzusteuern. So wird auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 01.02.2012 zu „Wohnen in München V“ als Hauptziel des bundesweit größten wohnungspolitischen Handlungsprogramms die Schaffung und möglichst auch die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum betrieben (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.02.2012, Sitzungsvorlage RIS-Nr. 08-14 / V 08187).

Zur Stabilisierung der Mieten und Dämpfung der Grundstückspreise hat der Stadtrat u.a. beschlossen, die städtischen Grundstücke für den geförderten Mietwohnungsbau bzw. in Kombination geförderter und freifinanzierter Mietwohnungsbau im Rahmen von Konzeptausschreibungen zum Verkauf anzubieten (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013, Sitzungsvorlage RIS-Nr. 08-14 / V 12582).

Der größte Teil der städtischen Wohnbauflächen befindet sich in den großen Entwicklungsgebieten auf ehemaligen Kasernengeländen wie zum Beispiel dem Gebiet am Ackermannbogen, der ehemaligen Funkkaserne, der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne oder auch der Messestadt Riem auf dem ehemaligen Flughafengelände. Die Entwicklungsgebiete weisen dabei Grundstücksflächen für den Bau von 1.500 bis zu 6.000 Wohnungen auf. Derartige Siedlungsbereiche können im Interesse einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung nicht allein mit geförderten Mietwohnungen bebaut werden. Die Großprojekte werden vielmehr entsprechend dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ stets nach der sog. Münchner Mischung mit Anteilen von 30 % gefördertem Mietwohnungsbau für Geringverdiener, von 20 % Miet- oder Eigentumswohnungsbau für Haushalte mit mittleren Einkommen (München Modell) und von 50 % freifinanzierem Eigentums- oder Mietwohnungsbau für Haushalte ohne Einhaltung von Einkommengrenzen entwickelt. Nur so kann die Grundlage für eine sozial ausgewogene Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden.

Im vorgenannten freifinanzierten Wohnungsbau wird seit Mitte 2013 zwischen dem damals neu eingeführten Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und dem klassischen freifinanzierten Eigentumswohnungsbau ohne Bindungen unterschieden. Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau zeichnet sich insbesondere durch eine mindestens vierzigjährige Bindung des Projekts an den Mietwohnungsbau, durch eine Deckelung der Miete in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und künftiger Mietsteigerungen sowie durch einen aufgrund dieser Bindungen niedrigeren Verkehrswert aus.

Ein großer Teil der Flächen für den geförderten Mietwohnungsbau für Geringverdiener und für mittlere Einkommensgruppen in den großen Siedlungsgebieten wird regelmäßig den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) übertragen (ca. 35 – 40 %). GWG und GEWOFAG sind mit der Entwicklung des Wohnungsbaus auf diesen Flächen parallel zur Modernisierung bzw. Sanierung ihrer vorhandenen Wohnanlagen bis zur Kapazitätsgrenze ausgelastet.

Bis zu 40 % der städtischen Flächen werden für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften bereitgestellt. Die restlichen Flächen verteilen sich auf den Eigentums- und Mietwohnungsbau privater Bauträger, deren Beteiligung an der Gesamtbebauung ebenfalls für das Entstehen sozial ausgewogener Nachbarschaften von Bedeutung ist. Das kontinuierliche Grundstücksangebot zu bezahlbaren Preisen wird für die Genossenschaften in den nächsten Jahren den Wiedereinstieg auch älterer Genossenschaften in den genossenschaftlichen Wohnungsbau neben den aktiven jüngeren Genossenschaften erlauben.

Die Verteilung der Grundstücksflächen auf die unterschiedlichen Akteure am Wohnungsmarkt in München lässt sich am besten mit den bereits erfolgten und noch geplanten Vergaben der Bauquartiere der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne in Bogenhausen verdeutlichen. Hier haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG Mitte 2014 in einer ersten Vergabetranche Grundstücke für ca. 675 Wohnungen von insgesamt 1.800 Wohnungen im gesamten Siedlungsbereich erhalten. Die Projekte werden Anteile von 45 % gefördertem Mietwohnungsbau für Geringverdiener, 35 % Mietwohnungsbau für mittlere Einkommensgruppen und 20 % freifinanzierte Wohnungen für Haushalte ohne Einhaltung einer Einkommensgrenze vorsehen, so dass eine ausgewogene soziale Mischung auch schon innerhalb der Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften entstehen kann.

Der Mix der Wohnbauarten sieht bei den Baugenossenschaften sowohl (genossenschaftlichen) Wohnungsbau für Niedrigverdiener und mittlere Einkommensgruppen als auch freifinanzierten Wohnungsbau in der Variante des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB) vor. Die Baugemeinschaften errichten überwiegend freifinanzierte Eigentumswohnungen mit einem kleineren Anteil München Modell-Eigentumswohnungen. Darüber hinaus gibt es die privaten Bauträger des Eigentumswohnungsbaus mit ebenfalls überwiegend freifinanzierten Eigentumswohnungen und einem kleineren München Modell-Anteil. Schließlich werden noch drei weitere Grundstücksflächen für private Bauträger für den Bau von Mietwohnungen des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus ausgeschrieben.

Auch außerhalb der großen städtischen Siedlungsbereiche verfügt die Landeshauptstadt München über mehr oder weniger große Einzelgrundstücke mit Wohnbaurecht. Kleinere (Baulücken-)Grundstücke werden dabei zumeist für zwei besondere Formen des geförderten Mietwohnungsbaus für Geringverdiener (Kommunales Programm für Benachteiligte am Wohnungsmarkt - KomPro B - und Kommunales Programm für Clearingzwecke - KomPro C) verwendet. Auch dabei werden GWG und GEWOFAG bevorzugt bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt, was den Vorteil hat, dass wertvolle städtische Grundstücke in zentralen Lagen über die städtischen Wohnungsbaugesellschaften letztendlich im Eigentum der Landeshauptstadt München verbleiben. Außerdem ist die Landeshauptstadt München als Grundeigentümerin immer wieder neben privaten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern an der Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen maßgeblich beteiligt. Auch die hierdurch für die Landeshauptstadt München entstehenden Wohnbauflächen werden in erster Linie an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vergeben, wobei bei derartigen Projekten in Größenordnungen von beispielsweise etwa 200 Wohnungen wiederum neben dem Mietwohnungsbau für Geringverdiener und mittlere Einkommensgruppen auch ein Anteil freifinanzierten Mietwohnungsbaus in das Projekt einbezogen wird. Als Beispiele seien hier die Projekte an der Offenbachstraße in Pasing (GWG) und an der Carl-Wery-Straße in Neuperlach (GEWOFAG) genannt.

Im Rahmen des Verkaufs städtischer Grundstücke wird die Gemeinwohlorientierung bereits dadurch berücksichtigt, dass die Bindungen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus bei der Ermittlung des Verkaufspreises preismindernd wirken. Somit ergibt sich aufgrund der Erfüllung der Gemeinwohlaufgabe des sozialen Wohnungsbaus bereits jetzt ein entsprechend günstigerer Verkaufspreis der Grundstücke. Die aufgrund der oben dargestellten Münchner Mischung vorgesehenen ungebundenen Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau müssen aber aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung aus Artikel 75 der Bayerischen Gemeindeordnung (Veräußerung von Gemeindevermögen zum Verkehrswert) weiterhin unabhängig von der Art des erwerbenden Unternehmens zum marktüblichen Verkehrswert veräußert werden.

Die vorstehenden Ausführungen machen deutlich, dass das ausdifferenzierte System der städtischen Grundstücksvergaben unter Berücksichtigung der Münchner Mischung bereits weitgehend den Intentionen der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00276 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching entspricht.

Die Stadtkämmerei, das Kommunalreferat und das Sozialreferat haben jeweils Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching hätte grundsätzlich ein Anhörungsrecht im Rahmen der Behandlung der Empfehlung der Bürgerversammlung, nachdem hier aber alle 25 Bezirksausschüsse von den Forderungen der Empfehlung betroffen sind (grundsätzliche Bedeutung der Angelegenheit für die Gesamtstadt), erfolgt keine Anhörung.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 mit 25 haben jeweils Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck dieser Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin, wonach das ausdifferenzierte System der städtischen Grundstücksvergaben unter Berücksichtigung der Münchner Mischung bereits weitgehend den Intentionen der Empfehlung Nr. 14-20 / E 00276 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching am 13.11.2014 entspricht, wird Kenntnis genommen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 00276 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 18 – Untergiesing-Harlaching am 13.11.2014 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Bayerischen Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
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 Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 mit 25
3. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH
4. An die GEWOFAG Holding GmbH
5. An das Direktorium HA II – BA
6. an das Direktorium HA II/V 1
7. An das Kommunalreferat
8. An das Sozialreferat
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/2
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/02
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3