

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 18. November 2020

### **Antrag:**

### **SoBoN-Novelle 2020/2021: München braucht mehr geförderten Wohnraum**

Der Stadtrat möge beschließen:

- 1) künftig vor jedem Billigungsbeschluss 65 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für geförderten Wohnungsbau zu erwerben.
- 2) Auf diesen erworbenen Flächen wird geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungsbau mit folgenden Flächenanteilen realisiert: 25 % EOF (Einkommensorientierte Förderung), 20 % München Modell Miete bzw. Genossenschaften, 20 % Konzeptioneller Mietwohnungsbau. Der Ankaufspreis wird entsprechend auf 300 € / 600 € / 1050 € pro Quadratmeter festgesetzt.
- 3) Teile dieser Flächen können mit entsprechenden Bindungen im Erbbaurecht auf 80 Jahre an Dritte (Genossenschaften, Miethäusersyndikate, Bestandshalter) zur Bebauung vergeben werden.
- 4) Damit die städtischen Wohnbaugesellschaften auch in künftigen Jahren ihr Neubauprogramm fortsetzen und ggf. beschleunigen können, werden ausreichend Flächen an sie übertragen.
- 5) Auf den verbleibenden 35 % der Wohnbauflächen dürfen nur Mietwohnungen realisiert werden. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen ist nicht zulässig.
- 6) Der Finanzierungsbeitrag für die soziale Infrastruktur für das neu geschaffene Wohnbaurecht wird auf 250 € pro Quadratmeter erhöht.
- 7) Als ausreichender Planungsgewinn soll den Planungsbegünstigten maximal 1/5 (d.h. 20 %) des Wertzuwachses verbleiben.
- 8) Für alle Gebäude gilt eine Solaranlagenpflicht (Photovoltaik oder Solarthermie)

### **Begründung:**

München ist bekanntlich die teuerste Stadt Deutschlands. Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware und immer mehr Menschen reihen sich in die Wartelisten der Stadt auf geförderten Wohnraum ein. Etwa 65 % der Münchner Haushalte verfügen über ein

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Haushaltseinkommen, das innerhalb der Einkommensgrenzen der verschiedenen Förderprogramme zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums liegt (EOF, München Modell, Konzeptioneller Mietwohnungsbau). Der Wohnungsbestand in München bildet diesen Bedarf jedoch überhaupt nicht ab. Auch nicht der Neubau. Durch Nachverdichtungen werden hauptsächlich Eigentumswohnungen im Luxussegment errichtet und auch nach den bisherigen Regeln der SoBoN entstehen lediglich 40 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau bei Bindungsdauern bis zu 40 Jahren.

Deshalb ist es wichtig, dass bei neugeschaffenem Wohnbaurecht bezahlbarer Wohnraum in der Größenordnung von mindestens 65% entsteht. Somit würde zumindest die Lücke zwischen Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum nicht weiter anwachsen. Auf den restlichen Flächen sollten nur Mietwohnungen realisiert werden und zukünftige Aufteilung in Eigentumswohnungen nicht zulässig sein, um die Mieter\*innen zu schützen. Luxus-Eigentumswohnungen hat die Stadt München schon zu genüge.

Durch den Ankauf von Flächen verbleiben diese dauerhaft in städtischem Zugriff. So kann die Münchner Mischung auf all diesen Flächen umgesetzt werden, auch im Rahmen möglicher Erbbaurechtsvergaben. Wenn die Stadt z.B. nur die EOF-Flächen erwirbt und an die städtischen Wohnbaugesellschaften überträgt, so würden große Quartiere entstehen, in denen dann alle EOF-Wohnungen geballt realisiert werden. Auf diesem Weg entstehen oft keine stabilen Hausgemeinschaften und Stadtquartiere. Dies sollte verhindert werden.

Wenn die Stadt neues Baurecht schafft, steigen die Bodenwerte exorbitant an. Schon der ehemalige Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel erkannte 1971, dass Bodenwertsteigerungen „im Wesentlichen deshalb zustande kommen, weil die Gemeinschaft Ackerland als Bauland auswies und neue Straßen, Kanäle, Schulen und andere Gemeinschaftseinrichtungen gebaut hat.“<sup>1</sup>. Gerade unter diesen Gesichtspunkten sollte ein angemessener Planungsgewinn, der den Planungsbegünstigten bleibt, maximal bei 20 Prozent liegen.

Ähnlich wie in den Städten Tübingen und Waiblingen, soll eine Pflicht für Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) in die SoBoN-Novelle aufgenommen werden. Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Bekämpfung der Klimakrise.

**Initiative:**  
**Stadträtin Brigitte Wolf**

Gezeichnet:  
Stadtrat Stefan Jagel  
Stadträtin Marie Burneleit  
Stadtrat Thomas Lechner

---

<sup>1</sup> Vogel, Hans-Jochen: Bodenloses Bodenrecht, in: STERN Nr. 23, 1971, S.15