

Eingang:

Frankfurt, 28. Dezember 2015

## **Antrag der Fraktion DIE LINKE. im Römer**

### **Wohnungsnot wirkungsvoller bekämpfen Grundsatzbeschluss zur „Sozialgerechten Bodennutzung“**

#### **Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

Der Magistrat wird beauftragt, den Grundsatzbeschluss der Stadt München von 1994 und die Folgebeschlüsse zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ sowie die weiteren Komponenten des „Münchner Modells“ auf die Frankfurter Verhältnisse anzupassen und einen Grundsatzbeschluss vorzulegen, mit dem dieses Modell auf Frankfurt übertragen wird.

#### **Begründung:**

Die BewohnerInnen Frankfurts sind seit Jahren mit Mietsteigerungen, Gentrifizierung und Verdrängung konfrontiert. Die Stadt Frankfurt hat lange nichts dagegen unternommen. Der jüngste Tätigkeitsbericht des Wohnungsamtes zeigt, dass der Frankfurter Wohnungsmarkt kontinuierlich weiter entgleist. Der Wohnungsversorgungsgrad ist 2014 auf 92,6 % abgesunken, der Anteil der Sozialwohnungen ist weiter auf 7,41 % gesunken. Der Wohnungsbestand der städtischen ABG stagniert seit Jahren bei 50.000 Wohnungen.

Die Stadt München zeigt seit über 25 Jahren, wie man es besser machen kann. Die ersten Erhaltungssatzungen wurden 1987 erlassen, es folgte 1989 der Beschluss „Wohnen in München I“, mit dem eine Quote von 40 % sozialer Wohnungsbau festgelegt wurde.

1994 hat München den Grundsatzbeschluss zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) verabschiedet. SoBoN ist ein Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher

Verträge. SoBoN sorgt für Transparenz und Kalkulationssicherheit und sichert die Gleichbehandlung aller Planungsbegünstigten, deren Bodenwertzuwachs für die Beteiligung an den Kosten und Lasten der kommunalen Bauleitplanung abgeschöpft wird. Den Planungsbegünstigten verbleibt dennoch ein angemessener Teil des planungsbedingten Wertzuwachses (in der Regel ein Drittel).

Dieser Grundatzbeschluss wurde seitdem immer wieder durch neue Beschlüsse weiterentwickelt (zuletzt „Wohnen in München V“ im Jahre 2012), die oftmals einstimmig erfolgten.

Das „Münchner Modell“ sieht unter anderem die folgenden Punkte vor:

- Noch vor dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan holt die Stadt eine Grundzustimmung bei den Grundstückseigentümern zu den Verfahrensgrundsätzen des SoBoN ein.
- Bebauungspläne werden erst beschlossen, nachdem die städtebaulichen Verträge abgeschlossen sind. In diesen Verträgen verpflichten sich die Investoren, sich an der Erschließung und der sozialen Infrastruktur von neuen Siedlungsflächen zu beteiligen und geförderten Wohnungsbau zu betreiben.
- Für Sozialwohnungen werden städtische Grundstücke verbilligt abgegeben (zu 281 Euro/m<sup>2</sup>). Diese Bodenwert-Subvention, die den städtischen Haushalt nicht direkt belastet, hat ein Volumen von mehreren Hundert Mio. Euro pro Jahr. Auf diesen Flächen entstehen 50 % geförderter Wohnungsbau und weitere 30 % mit sonstiger Bindung (Konzeptioneller Mietwohnungsbau).
- Planungsbegünstigte müssen Grundstücken für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und soziale Infrastruktur unentgeltlich abtreten
- Erhaltungssatzungen zum Erhalt der Bevölkerungsstruktur gibt es aktuell (Stand 13.1.15) für 17 Gebiete, die 14,4% aller Wohnungen umfassen.
- Ob eine Erhaltungssatzung angewendet wird, prüft die Stadt durch Mieterbefragungen. Falls nötig, nutzt die Stadt ihr Vorkaufsrecht. In den Jahren 2004 - 2013 wurden Abwendungserklärungen für 3.122 Wohnungen erwirkt, und das Vorkaufsrecht wurde bei 221 Wohnungen ausgeübt. Alle Fälle werden dem Stadtparlament in nicht-öffentlicher Sitzung vorgelegt.
- Ab 2014 sollen jährlich 1.300 neue Sozialwohnungen (ohne Ankauf von Belegungsrechten) gebaut werden, damit wird das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes gestoppt.

- Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften (Wohnungsbestand zusammen 62.000 Wohnungen) haben den Auftrag, jährlich 1.000 neue Mietwohnungen zu erstellen und soziale Mietobergrenzen einzuhalten.
- Es gibt eine städtische einkommensabhängige Mietförderung, sodass die Miete für Haushalte der Stufe 1 nur 5,50 Euro/m<sup>2</sup> (ab 5 Personen 5,10 Euro/m<sup>2</sup>) beträgt.
- München baut keine Wohnhochhäuser, da diese zu teuer sind.

Die Bilanz von 1994 bis 2014 ergibt:

130 rechtsverbindliche Bebauungspläne geschaffen

36.500 Wohnungen neu geschaffen

10.000 geförderte Wohnungen neu geschaffen (das sind 27 % aller neuen Wohnungen),  
davon 72 % für Haushalte mit geringem Einkommen

8.805 Kindergarten- und Grundschulplätze durch Investoren geschaffen (1994 - 2009)

Die Durchschnittsmiete (inkl. Sozialwohnungen) der beiden städtischen  
Wohnungsbaugesellschaften beträgt 6,70 Euro/m<sup>2</sup>

Von einer solchen Bilanz können wir in Frankfurt nur träumen!

## **DIE LINKE. im Römer**

Dominike Pauli

Fraktionsvorsitzende

### AntragstellerInnen:

Stv. Carmen Thiele

Stv. Lothar Reininger

Stv. Luigi Brillante

Stv. Martin Kliehm

Stv. Merve Ayyildiz

Stv. Peter Gärtner