



# **Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum**

## Sitzung des BA 16 Ramersdorf - Perlach

München, den 12.03.2014

## Inhaltsverzeichnis

- ▶ 1. Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt
2. Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach
3. Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum
4. Stabile Bewohnerstrukturen

# 1. Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt

## Mietpreis- entwicklung

14 – 16 € pro qm  
+10% seit 2011

## Zuzug

+ 240.000 seit 2011

Prognose 2030:  
1,65 Mio. Einwohner

## Anträge für geförderten Wohnraum

23.000 Haushalte  
+24% seit 2011

## Registrierte Haushalte

13.300 Haushalte  
+12% seit 2011

## Umschichtung von Kapital in Immobilien- besitz



## Haushalte in Rangstufe 1

8.540 Haushalte  
+53% seit 2011

## Akute Wohnungs- losigkeit

4.277 Personen  
+73% seit 2008

## Bindungs- abläufe

7.800 Wohnungen  
von 2012 bis 2016

## Geförderter Wohnungs- bestand

rd. 74.000 Wohnungen  
= 10% aller Wohnungen

## Wohnungs- Vergaben

2.800 Vergaben  
-22% seit 2011

**Die Ressource 'günstiger Wohnraum' wird knapper.  
Die Nachfrage nach 'günstigem Wohnraum' steigt.**

# 1. Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt

## Planungsprämissen

- Städtische Grundstücke
  - kein Preiswettbewerb
  - 50% geförderter Wohnungsbau (EOF, KomPro und München Modell)
  - 30% Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB, frei finanziert) (Pilotphase)
  
- Private Grundstücke
  - 30% geförderter Wohnungsbau (SoBoN)

## Inhaltsverzeichnis

1. Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt
- ▶ 2. Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach
3. Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum
4. Stabile Bewohnerstrukturen

## 2. Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

### Zahlen

- Wohnungen im Stadtbezirk 16
  - rd. 50.000 Wohneinheiten
- geförderte Wohnungen im Stadtbezirk 16
  - 6.746 'Sozialwohnungen' (davon 35% städtisch)
  - 4.245 ehem. Sozialwohnungen mit Belegrecht LHM (= städtisch)
  - Gesamt: 10.991 Sozial- und Belegrechtswohnungen (60% städtisch)
- Quote im Stadtbezirk 16
  - Sozialwohnungen: 13,5%
  - Sozial- und Belegrechtswohnungen: 22%
- Quote LHM
  - 756.385 Wohnungen, davon 74.480 Sozial- und Belegrechtswohnungen = rd. 10%
- Starke Streuung im Stadtbezirk!
  - z.B. Hofangerstr. vs. Neuperlach Zentrum



## 2. Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

### Zukünftige Siedlungsentwicklung in Ramersdorf - Perlach



Name	Planungsstand	WE	Davon gefördert	Soziale Infrastruktur
Carl-Wery-Str.	Satzungsbeschluss 18.12.2013	274	50% davon KomproB mit 25 WE	2 Pfliegewohn- gemeinschaften Krippe mit 4 Gruppen
Hanns-Seidel- Platz	Wettbewerbsergebnisse der Nordparzelle abgeschlossen B-Plan mit Ziel 2015 Satzung	280	steht noch nicht fest	Bürgerzentrum: KiTz, SBH, Stadtbibliothek, VHS, Räume zur kult./bürgersch. Nutzung, Festspielhaus
Hochäckerstr.	Satzungsbeschluss 04.12.2014	1.100	30% EOF 10% MM	NBT, Jugendcafe, Familienzentrum, 4 Kitas
Siedlung um die Haldenseestr. (Verdichtung)	Eckdatenbeschluss 2014	Zusätzlich 200 WE	45% EOF 15% MM	NBT, Kindertagesbetreuung

Quelle: Sozialreferat, Sozialplanung, S-Z-SP

## Inhaltsverzeichnis

1. Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt

2. Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach

▶ 3. Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum

4. Stabile Bewohnerstrukturen

# Inhaltsverzeichnis

## 3. Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum

### ▶ 3.1. Einkommensorientierte Förderung (EOF)

### 3.2. München Modell Miete

## 3.1. Einkommensorientierte Förderung (EOF)

### Überblick

- Staatliches Förderprogramm
- Zielgruppe: niedrige Einkommensgruppen (3 Einkommensstufen)
- Einkommensabhängiger Zuschuss zur Miete möglich  
(→ Einkommensorientierte Zusatzförderung EOZF)
- Zuständigkeiten
  - Registrierung: Amt für Wohnen und Migration
  - Wohnungsvergabe: Amt für Wohnen und Migration und Vermieter
- Miethöhe
  - 9,25 € ./.. EOZF = zumutbare Miete von 5,50 € – 7,50 € pro qm

## 3.1. Einkommensorientierte Förderung (EOF)

### Voraussetzungen

#### 1. Antragsberechtigung

- Haushaltszugehörigkeit (Art. 4 BayWoFG)
- Aufenthaltsrechtlicher Status



#### 2. Mietfähigkeit

- Prüfung bei Hinweisen

#### 3. Einhaltung der Einkommens- und Vermögensgrenzen

- z.B. Stufe I: 12.000 € (Netto) für einen 1 Personen-Haushalt

#### 4. Erfüllung der Wartezeit

- i.d.R. 5 Jahre Hauptwohnsitz (Ausnahmen bspw. bei Wohnungslosigkeit)

#### 5. Festlegung des Sozialen Gewichts des Wohnungsbedarfs in 4 Rangstufen (Dringlichkeit) (z.B. Wohnungslosigkeit, gesundheitliche Gründe)

#### 6. Festlegung der zustehenden Wohnungsgröße

- Grundsatz: 1 Raum pro Person

## 3.1. Einkommensorientierte Förderung (EOF)

### Wohnungsvergabe

1. Meldung einer freien Wohnung durch den Vermieter an das Amt für Wohnen und Migration
2. Suche nach einem passenden registrierten Haushalt für die Wohnung
  - Einkommensgrenze
  - Haushaltsgröße / Wohnungstyp
  - Lage- und Ausstattungswünsche
3. Auswahl in der Reihenfolge der Dringlichkeit (5er-Vorschlag)
4. Auswahl durch den Vermieter und Abschluss des Verfahrens



# Inhaltsverzeichnis

## 3. Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum

### 3.1. Einkommensorientierte Förderung (EOF)

### ▶ 3.2. München Modell Miete

## 3.2. München Modell Miete

### Überblick

- Kommunales Förderprogramm
- Zielgruppe: mittlere Einkommensgruppen (2 Stufen) und Familien
- Zuständigkeiten
  - Bescheinigung: Amt für Wohnen und Migration
  - Wohnungsvergabe: Vermieter
- Miethöhe: 7,50 € bis 11 € pro qm

## 3.2. München Modell Miete

### Voraussetzungen

#### 1. Antragsberechtigung

- Haushaltszugehörigkeit (Art. 4 BayWoFG)



#### 2. Einhaltung der Einkommensgrenzen (keine Vermögensgrenze)

- z.B. Stufe IV: 22.800 € (Netto) für einen 1 Personen-Haushalt

#### 3. Erfüllung der Wartezeit

- Haushalte ohne Kinder: 3 Jahre Hauptwohnsitz oder Erwerbstätigkeit
- Haushalte mit Kindern: 1 Jahr Hauptwohnsitz oder Erwerbstätigkeit in der Planungsregion 14

#### 4. Festlegung der zustehenden Wohnungsgröße

- 1 und 2 PersonenHH: 2 bzw. 3 Räume
- ab 3 Personen-Haushalte: 1 Raum pro Person

## 3.2. München Modell Miete

### Wohnungsvergabe

- Der Haushalt muss sich selbst an entsprechende Vermieter wenden. Der Vermieter wählt dann den Haushalt aus (nach Vorlage einer München-Modell-Bescheinigung).
- Eine Liste aktueller Wohnungsangebote ist im Internet abrufbar. Wohnungsanzeigen erfolgen auch in der Immobilienpresse.



## Inhaltsverzeichnis

1. Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt
2. Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach
3. Registrierung und Vergabe von gefördertem Wohnraum
- ▶ 4. Stabile Bewohnerstrukturen

## 4. Stabile Bewohnerstrukturen

### Herausforderung



- Neubauobjekte und Sanierungsgebiete führen immer zu einer nahezu vollständigen Neubelegung
- soziale Spannungen können entstehen
- Ziel: stabile Bewohnerstrukturen schaffen

## 4. Stabile Bewohnerstrukturen

### Maßnahmen

- Die 'Belegung' durch das Amt für Wohnen und Migration und die Vermieter ist nur ein kleiner Baustein für ein stabiles Quartier.
- Wichtig für die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen sind vor allem:
  - Sicherstellung von ausreichender Infrastruktur (Soziale Einrichtungen, Verkehrsanbindung, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Grünanlagen...)
  - Förderquoten, Einkommensstufen und deren Mischung/Verteilung
  - 'Belegung' mit einem hohen Anteil von 'Vermieterempfehlungen'
  - Verstärkte Nachsorge zum Start

## Sie haben Fragen?

### **Ihr Ansprechpartner im Amt für Wohnen und Migration:**

Thomas Klimm

Leiter Fachsteuerung Vermittlung in dauerhaftes Wohnen

Mail: [thomas.klimm@muenchen.de](mailto:thomas.klimm@muenchen.de)

Tel.: 233 – 40152