

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, den 01.03.2016

## Wohnen und Mobilität VIII

### Wohnraum für Menschen – nicht den für Autos fördern! Nachgefragt

#### Anfrage

In der Antwort vom 7.2.2013 auf eine Stadtratsanfrage bekundeten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, dass die **derzeit gültige Stellplatzsatzung ein Investitionshemmnis** ist und dadurch auch nicht alle Nachverdichtungspotentiale ausgeschöpft werden können

Durchschnittlich 50% der Stellplätze bei geförderten Wohnungen stehen leer. Bei der Stadtratsrundfahrt im September 2015 wurde auf Nachfrage berichtet, dass auch am Harthof die dort geforderte Tiefgarage zu 50% leer steht. Manche Stadträte meinten, es läge an der GWG selbst, dass sie die Stellplätze nicht vermieten könne. Auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mag es nicht so richtig wahr haben. „Dies mag aus den unterschiedlichsten Gründen resultieren, hat jedoch mit der Frage nach dem objektiven Bedarf an Stellplätzen, die eine Anlage auslöst, nichts gemein.“ liest man in der Antwort auf die Stadtratsanfrage.

Zur Kostenwahrheit gehört, dass ein Tiefgaragenplatz ca. 300 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche kostet. Dies ist erheblich mehr als die Zusatzkosten für altersgerechtes und barrierefreies Bauen bzw. für höhere energetische Standards betragen – auf die die GroKo gerne verzichtet, wie das Beispiel der neuen Holzbausiedlung Prinz-Eugen-Kaserne gezeigt hat. Die monatliche durchschnittliche Kostenmiete eines Stellplatzes beträgt 106 EUR (Stand 2013) – mehr als eine subventionierte Anwohnergaragenmiete am Josephsplatz! Umgelegt auf die Wohnfläche betragen für den Bauherren die Kosten eines Tiefgaragenplatzes bis zu 2 EUR/m<sup>2</sup>.

Selbst innerhalb des Mittleren Ringes liegt der Mietpreis (lt. Aushängen an Laternen-pfählen) bei rd. 50-70 Euro. Bei geförderten Wohnungen ist die Miete auf 55 EUR sogar gesetzlich beschränkt. Eine Beispielrechnung unter den beschriebenen Parametern zeigt, dass allein die zwischen 2007-11 errichteten 2147 Tiefgaragen den städtischen Wohnungsgesellschaften (sehr optimistisch gerechnet) ein Defizit von weit mehr als einer Mio. EUR jährlich und dauerhaft verursachen. Dieses nutzlos investierte Geld fehlt heute bei der Sanierung und Neubau von Wohnungen.

Wir fragen daher den Oberbürgermeister:

1. Wie viele Tiefgaragenplätze mussten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den letzten 4 Jahren (2012 – 2015) auf Grund von Neubaumaßnahmen bauen – Gesamtzahlen und prozentual pro gebauter Wohneinheit?
2. Wie hoch waren die durchschnittlichen Baukosten je Stellplatz, möglichst differenziert nach Lagekriterien?
3. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vermieten im geförderten Wohnungsbau die Kfz-Stellplätze gemeinsam mit der Wohnung, das heißt, sie sind Bestandteil des Mietvertrags. Eine Wahloption für die Mieterinnen und Mieter, den Stellplatz zu mieten, gibt es dabei nicht. Dürfen Mieterinnen und Mieter einen Tiefgaragenplatz an Dritte vermieten wenn sie selbst über kein Auto verfügen?
4. Wie hoch ist die durchschnittliche Miet-Einnahme eines durchschnittlichen Tiefgaragenplatzes? (Summe aller Einnahmen geteilt durch Summe aller Tiefgaragenplätze)
5. Welche Erfahrungen haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Mobilitätskonzepten gemacht, um den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen und somit auch die Mietkosten für die Mieterinnen und Mieter senken zu können?
6. Konnte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, wie in Punkt 27 des wohnungs-politischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ beschlossen, den Stellplatz-schlüssel für Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus schon – auf Basis einer gesicher-ten Datengrundlage - neu festlegen und im neuen Handlungsprogramm einpflegen?

Fraktion

Die Grünen – rosa - liste

Initiative:

Herbert Danner, Paul Bickelbacher, Sabine Nallinger, Anna Hanusch

Mitglieder des Stadtrates