

Neue Förderkategorie im Wohnungsbau

Antrag Nr. 14-20 / A 01565 von Herrn StR Alexander Reissl,
Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke,
Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix Zurek
vom 26.11.2015

Klein-Wohnungen realisieren

Antrag Nr. 14-20 / A 01567 von Herrn StR Alexander Reissl,
Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke,
Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix Zurek
vom 26.11.2015

Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 05662

Anlagen

1. Antrag Nr. 14-20 / A 01565 vom 26.11.2015
2. Antrag Nr. 14-20 / A 01567 vom 26.11.2015

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.04.2016 (SB) Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Ausgangslage	2
2. Klein-Wohnungen im geförderten Wohnungsbau	3
2.1 Wohn- und Bürgerwohnheime	4
2.2 Pilotprojekte für Auszubildende und städtische Bedienstete	5
3. Förderprogramm "Variowohnungen"	5
4. Zusammenfassung	6
II. Antrag der Referentin	8
III. Beschluss	8

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsmitglieder Herr StR Alexander Reissl, Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Müller und Frau StRin Beatrix Zurek haben am 26.11.2015 die anliegenden Anträge Nr. 14-20 / A 01565 und Nr. 14-20 / A 01567 (s. Anlagen) gestellt.

Die Stadtverwaltung wird darin um Prüfung gebeten, ob in den bestehenden Förderrichtlinien des geförderten Wohnungsbaus der Bau von Wohnungen für die zeitlich begrenzte Nutzung durch Alleinstehende mit geringen Raumgrößen und günstigen Ausstattungen möglich ist.

Ferner wird die Verwaltung gebeten, zu prüfen, wie der Wohnungsmarkt durch das Angebot von bezahlbaren Klein-Wohnungen sinnvoll ergänzt werden kann.

Einer mit Schreiben vom 21.12.2015 erbetenen Fristverlängerung bis Ende Juli 2016 wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit des Wohnungsbaus handelt.

Nachdem beide Anträge ähnliche Ziele beinhalten, werden sie in der vorliegenden Vorlage gemeinsam behandelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen Nr. 14-20 / A 01565 und Nr. 14-20 / A 01567 der Stadtratsmitglieder Herr StR Alexander Reissl, Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Müller und Frau StRin Beatrix Zurek vom 26.11.2015 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Laut „Wohnungsmarkt München - Expertenbefragung 2015“ des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wächst im Geschosswohnungsbau die Nachfrage nach kleineren Mietwohnungen bis 40 m² Wohnfläche, denn als Reaktion auf die steigenden Mietpreise werden immer mehr kompakte, funktionale Wohnungen nachgefragt. Wenn das verfügbare Budget für die Miete nicht mit der steigenden Preisentwicklung am Münchner Wohnungsmarkt Schritt hält, muss oft auf Wohnfläche verzichtet werden.

In den beiden Anträgen wird zum Ausdruck gebracht, dass es in der Landeshauptstadt München ein zu geringes Angebot an kleinen, kompakten und zugleich kostengünstigen Wohnungen für Alleinlebende gibt.

Die Nachfrage nach kleinen Apartments ist groß: Studierende, Auszubildende und junge Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger sog. „Young Professionals“, Berufspendlerinnen und Berufspendler, Fachkräfte, aber auch Seniorinnen und Senioren suchen Qualität und Flexibilität zum akzeptablen Preis. Im Hinblick auf die hohen Preise sind viele Nutzerinnen und Nutzer bereit, auf Wohnfläche zu verzichten. Der Blick auf den Münchner Wohnungsmarkt zeigt, dass Angebote für qualitativ gute und bezahlbare Wohnungen für diese Nutzergruppen fehlen. Dieses Angebot könnte z.B. aus kleinen Wohnungen mit einem Wohn-Schlaf-Zimmer, einem (Dusch-)Bad und einer Kitchenette - möbliert oder teilmöbliert - bestehen.

Angesichts der prognostizierten Bevölkerungszunahme und dem ausbildungs- und berufsbezogenen Zuzug von jungen Erwachsenen wird der Trend hin zu kleineren kompakten, funktionalen Wohnungen bei niedrigem bis mittlerem Einkommen weiterhin zunehmen.

2. Klein-Wohnungen im geförderten Wohnungsbau

In der sozialen Wohnraumförderung sind die Zielgruppen nach § 1 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) Haushalte, „die sich am Markt nicht entsprechend mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Unter diesen Voraussetzungen unterstützt die Wohnraumförderung im Mietwohnungsbereich Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.“

Für den Neubau von geförderten Mietwohnungen ist mit dem Sozialreferat ein verbindlicher Wohnungsaufteilungsschlüssel vereinbart, der sich nach dem Bedarf der vorgemerkten Wohnungssuchenden in der Landeshauptstadt München richtet. Das vielfältige Angebot an neun verschiedenen Wohnungstypen, vom Ein- und Zweipersonenhaushalt, über Wohnungen für Alleinerziehende bis hin zu Wohnungen für kinderreiche Familien, spiegelt den Münchner Wohnungsbedarf in der unterstützten Nutzergruppe wieder.

Die Kleinwohnungen für Einpersonenhaushalte mit einer Wohnfläche von 20-45 m² nehmen derzeit im Wohnungsmix einen Anteil von rund 25 % der Mietwohnungen ein. Dabei soll sich ca. ein Drittel der 1-Zimmer-Typen an der untersten Flächengrenze, also um die 20 m² Wohnfläche orientieren. Diese kleinen Wohnungen stehen für Personen aller berechtigten Alters- und Nutzergruppen zur Verfügung.

Der Wohnungsschlüssel wurde im Juni 2015 auf die aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes abgestimmt, indem die Wohnflächen nochmals reduziert und an den oben genannten Bedarf angepasst wurden. Selbstverständlich kann der Wohnungsschlüssel innerhalb eines Bauvorhabens auch zugunsten des Anteils von Ein- und Zweipersonenwohnungen verändert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die „Münchner Mischung“, also Wohnen für möglichst alle Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen, in den neuen Planungsgebieten gewahrt wird und nicht durch Bedarfe einzelner Gruppen überfrachtet wird.

Die Rahmenbedingungen für die dringend benötigten Kleinwohnungen für mietfähige Ein- und Zweipersonenhaushalte mit geringem Einkommen sind im Bereich des geförderten Wohnungsbaus damit bereits vorhanden. Die Wohnungen können sowohl im staatlich geförderten Wohnungsbau, im Kommunalen Wohnungsbauprogramm als auch im Programm München Modell-Miete ausreichend umgesetzt werden. Auch im genossenschaftlichen Wohnungsbau könnte diese Angebotslücke gedeckt werden.

Eine neue Förderkategorie hierfür ist nicht erforderlich.

Die staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen legen die gesamte Wohnfläche für die Haushalte nur als Obergrenze fest. Abweichungen nach unten sind möglich und werden bereits umgesetzt. Allerdings ist zu beachten, dass die staatlich geförderten Wohnungen komplett barrierefrei nach DIN 18040-2 zu gestalten sind, was den Spielraum nach unten allerdings einschränkt.

2.1 Wohn- und Bürgerwohnheime

Im Vorgriff auf das Wohnungspolitische Handlungsprogramm "Wohnen in München VI" hat das Sozialreferat der Vollversammlung des Stadtrates am 29.07.2015 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 02858) ein Konzept zur Unterbringung von Wohnungslosen in städtischen Wohn- und Bürgerheimen vorgelegt.

Mit diesem Beschluss wurde ein neues städtisches Konzept im Rahmen der kommunalen Wohnungsbauförderung zur Unterbringung in flexibel nutzbaren Wohneinheiten eingeführt. Hiermit soll der steigende Bedarf an bezahlbaren Kleinwohnungen für Alleinstehende mit geringen Löhnen sowie Beschäftigte in Mangelberufen und Auszubildende flexibel gedeckt werden. Ziel dabei ist es, die Kostensteigerung im Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München zu dämpfen.

Gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG), aber auch mit privaten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern sollen städtische Wohnheime gebaut werden, die temporär bei wachsendem Unterbringungsbedarf für wohnungslose Haushalte, bei sinkendem Unterbringungsbedarf aber auch für Auszubildende oder Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Niedriglohnsektor oder sogenannten Mangelberufen verwendet werden können.

Gefördert werden die Bürgerwohnheime analog der Fördersystematik von Studentenwohnheimen nach den Förderrichtlinien aus dem Kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm. Hierfür hat das Sozialreferat die neuen "Richtlinien zur Förderung von Wohnheimen für wohnungslose Haushalte, Alleinstehende, Auszubildende und Personen in Mangelberufen der städtischen Daseinsvorsorge vom 29.07.2015" aufgestellt.

Konkret plant die GEWOFAG derzeit im Stadtbezirk Obersendling/Forstenried das Projekt „Am Südpark“ mit geförderten Wohnungen. Die rund 150 kleinen Wohneinheiten sollen flexiblen temporären Wohnzwecken dienen. Es entsteht ein städtisches Bürgerwohnheim mit 100 Single-Wohneinheiten mit durchschnittlich je 17 m² Wohnfläche (ca. 10 m² Wohnraum plus Kochnische, Bad und Vorraum) zuzüglich der anteiligen Gemeinschaftsflächen. Zusätzlich ist ein städtisches Wohnheim mit 50 Wohneinheiten mit durchschnittlich je 20 m² Wohnfläche (ca. 10 m² Wohnraum plus Kochnische, Bad und Vorraum) für ca. 100 Bettplätze zuzüglich anteilige Gemeinschaftsflächen geplant.

Weitere Wohnheime plant die GEWOFAG in Freiham (Bürgerwohnheim mit ca. 110 Apartments) und im Prinz-Eugen-Park (Apartmentanzahl und Zielgruppe wird derzeit noch abgestimmt).

2.2 Pilotprojekte für Auszubildende und städtische Bedienstete

Für den Wirtschaftsstandort München ist es wichtig, dass ausreichend qualifizierte Nachwuchskräfte ausgebildet werden. Bezahlbarer Wohnraum angesichts des bestehenden hohen Mietpreisniveaus ist wesentlich, um als Ausbildungsstandort attraktiv zu bleiben.

Um bezahlbaren Wohnraum für qualifizierte Nachwuchskräfte und für städtische Dienstkräfte zu schaffen, hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits seit dem Jahr 2013 zahlreiche Pilotprojekte vorangebracht. Bei GWG München und GEWOFAG sind bereits die Bauvorhaben in Planung, die den Wohnungsmarkt um diese zielgruppengerechten Angebote erweitern werden.

Im folgenden ist eine Auswahl an Projekten aufgezählt, die von der GEWOFAG bereits vorbereitet werden:

- **Innsbrucker Ring / Grafinger Straße:** Rund 90 Apartments für Ein- und Zweipersonenhaushalte für rund 125 Auszubildende gruppieren sich um einen ruhigen, gemeinsam genutzten Hof. Die Apartments umfassen ca. 21 m² Wohnfläche. Doppelapartments haben etwa 45 m² Wohnfläche.
- **Thierschstraße 10:** Hier entstehen rund 40 Apartments für städtische Dienstkräfte. Vermietet werden soll vorrangig an städtische Angestellte in sozialen Berufen mit eher geringerem Verdienst.
- **Dachauer Straße:** Im Areal an der Dachauer Straße, zwischen Funker-, Held- und Lazarettstraße sollen ca. 72 Apartments für Auszubildende untergebracht werden. Die Wohnungen für Einpersonenhaushalte sind rund 27 m² groß.
- **Messestadt Ost, WA 3:** Hier sind 56 Apartments für Auszubildende und Studenten geplant. 42 der kleinen Wohnungen umfassen rund 20 m² Wohnfläche, 14 Apartments mit rund 45 m² Wohnfläche sind für zwei Personen geplant.

3. Förderprogramm "Variowohnungen"

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt mit verschiedenen Forschungsvorhaben die Bestrebungen des Bundes auf dem Gebiet des nachhaltigen, energieeffizienten und barrierefreien Bauens.

Am 05.11.2015 wurde das vom Bund aufgelegte „Förderprogramm für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen“ veröffentlicht. Gefördert wird der "forschungsbedingte Mehraufwand von Konzepten für Modellvorhaben, die flexibel den besonderen Anforderungen von unterschiedlichen Nutzergruppen wie zum Beispiel Studierenden, Auszubildenden und Rentnerinnen und Rentnern gerecht werden, sich besonders gut für die Belange des demografischen Wandels eignen, nachhaltig sind und rationell und schnell mit möglichst geringen Kosten errichtet werden können."

Grundsätze der Förderung sind u.A.

- innovative architektonische Konzepte und Bauweisen, die eine erhebliche Bauzeitverkürzung ermöglichen (modulare Bauweisen, Vorfertigung),
- Einbindung des Gebäudes in städtisches Umfeld,
- flexibel nutzbare Grundrisse, die auch Nach- und Umnutzungen gewährleisten,
- die Anpassbarkeit an das Wohnen im Alter,
- Mehrgenerationenwohnen,
- energetische Konzepte mit geringen Warmmieten und Betriebskosten,
- gemeinschaftlich nutzbare Freiraumgestaltung,
- möglichst Nutzung vorhandener Bausubstanz, angemessene Verdichtung, Ergänzung bestehender Siedlungsgebiete.

Gefördert werden die Forschungsleistungen sowie die Investitionskosten, die beispielsweise für erhebliche Bauzeitverkürzungen, zusätzliche bauliche Aufwendungen für innerstädtische Grundstücke, flexible Nachnutzungskonzepte oder gemeinschaftlich nutzbare Flächen, anfallen.

Die GEWOFAG hat zugesagt, sich mit einem geeigneten Objekt für die Aufnahme in das Förderprogramm "Variowohnungen" zu bewerben. Zur Auswahl stehen eine Reihe von Projekten, die derzeit von der GEWOFAG noch auf Eignung und Kompatibilität mit den Fördermodalitäten des Programms geprüft werden.

Die Anträge auf Aufnahme in das Forschungsprogramm "Variowohnungen" nimmt das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit bis 30.06.2016 an.

Die GWG München sieht in ihrem Portfolio derzeit kein geeignetes Projekt.

4. Zusammenfassung

Es fehlen in München bezahlbare, flächensparende Wohnungsangebote für ökonomisch schwache Haushalte, Auszubildende und junge Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger sowie für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Niedriglohnbereich. Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sind die Rahmenbedingungen für die in den vorliegenden Anträgen angesprochenen einfachen, kompakten und

kostengünstigen Klein-Wohnungen mit niedrigen monatlichen Mieten dank kleinerer Grundrisse für Alleinstehende im geförderten Wohnungsbau bereits vorhanden.

Der mit dem Sozialreferat für den geförderten Mietwohnungsbau vereinbarte Wohnungsschlüssel ermöglicht ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen. Hier nimmt der Anteil an Kleinwohnungen für Einpersonenhaushalte rund 25 % der Wohnungen ein. Diese Wohnungen eignen sich für verschiedene Alters- und Nutzergruppen. Die Anpassung des Anteils an Kleinwohnungen innerhalb eines Bauvorhabens ist jederzeit möglich.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erweitern bereits heute schon heute ihr Wohnungsangebot um diese zielgruppengerechten Angebote.

Am Innsbrucker Ring und an der Dachauer Straße werden von der GEWOFAG Pilotprojekte mit Wohnungen für Auszubildende voran gebracht. An der Thierschstraße und Wagnerstraße ist die Realisierung von günstigen Wohnungen für städtische Dienstkräfte vorgesehen.

Am Südpark, in Freiham und im Prinz-Eugen-Park werden städtische Wohnheime gebaut, die temporär wohnungslosen Haushalten, Auszubildenden oder Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern mit niedrigen Einkommen zur Verfügung stehen.

Für diese neuen Wohnformen hat das Sozialreferat bereits die "Richtlinien zur Förderung von Wohnheimen für wohnungslose Haushalte, Alleinstehende, Auszubildenden und Personen in Mangelberufen der städtischen Daseinsvorsorge vom 29.07.2015" aufgestellt.

Den Anträgen Nr. 14-20 / A 01565 und Nr. 14-20 / A 01567 der Stadtratsmitglieder Herr StR Alexander Reissl, Herr StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Herr StR Christian Müller und Frau StRin Beatrix Zurek vom 26.11.2015 wird entsprechend der vorangegangenen Ausführungen bereits entsprochen.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Sozialreferat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG abgestimmt.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 bis 25 haben jeweils Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach bereits Instrumente und Fördermöglichkeiten für die Umsetzung der in den Anträgen beschriebenen Klein-Wohnungen vorliegen.
Die GEWOFAG wird gebeten, sich mit einem geeigneten Projekt um die Aufnahme in das Forschungsprogramm "Variowohnungen" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) zu bewerben.
2. Die Anträge Nr. 14-20 / A 01565 und Nr. 14-20 / A 01567 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Christian Müller und Frau StRin Beatrix Zurek vom 26.11.2015 sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugkontrolle.

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 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 bis 25
3. An das Direktorium HA II/V 1
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Sozialreferat
8. An die Stadtkämmerei
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG
14. An die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft mbH (GWG)
15. An die GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG)
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/22
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3