



I. An die Linke,
An die ÖDP
Rathaus

14.06.2017

Sonderprogramm für wohnungslose Familien erforderlich
Antrag Nr. 14-20 / A 02851 von DIE LINKE, ÖDP vom 06.02.2017,
eingegangen am 07.02.2017

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Intention Ihres o.g. Antrages wurde bereits mit Beschluss des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) in der Vollversammlung des Stadtrates am 15.11.2016 entsprochen. Die Umsetzung dieses Beschlusses und weiterer Wohnungsbauprogramme obliegt der Verwaltung. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft somit eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 06.02.2017 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach umfangreicher Beteiligung des Sozialreferates Folgendes mit:

Familienwohnungen unterschiedlicher Haushaltsgröße werden in allen Programmen der kommunalen Wohnraumversorgung berücksichtigt. Vorrangiges Ziel in der Planung ist es, eine ausgewogene Mischung in den Stadtquartieren herzustellen. Ein besonderes Augenmerk wird hier nicht nur auf die Einkommenssituation, sondern auch auf die Haushaltsdurchmischung gelegt. Wohnen in München soll für Familien bezahlbar sein.

Zu Punkt 1) Ihres Antrages, in dem Sie fordern, im Rahmen der verschiedenen Wohnungsbauprogramme und auch im Programm „Wohnen für Alle“ größere Wohnungen für Familien einzustreuen, teilt das Sozialreferat mit:

Im Rahmen der verschiedenen Wohnungsbauprogramme der Landeshauptstadt München finden Familien besondere Berücksichtigung. Es werden verstärkt auch größere, für Familien geeignete Wohnungen erstellt bzw. gefördert. Auch im Programm „Wohnen für Alle“ sind Wohnungen vorgesehen, die für Haushalte mit Kindern geeignet sind.

Die folgende Tabelle zeigt den aktuellen Stand der derzeit für eine öffentlich geförderte oder gleichgestellte Wohnung registrierten Haushalte nach Haushaltsgrößen sowie den darin enthaltenen Anteil an akut wohnungslosen Haushalten.

Stand 31.01.2017 – Sozialreferat

Tabelle 1

Haushaltsgröße	Registrierte HH Gesamt	in Prozent	akut Wohnungslose	in Prozent
1 – Personenhaushalt	5.133	43 %	1.591	67 %
2 – Personenhaushalt	1.997	17 %	276	12 %
3 – Personenhaushalt	1.761	15 %	185	8 %
4 – Personenhaushalt	1.731	15 %	182	8 %
5 – Personenhaushalt	802	7 %	85	3 %
6 – Personenhaushalt	258	2 %	27	1 %
7 und mehr Personenhaushalt	99	1 %	30	1 %
Gesamt	11.781	100 %	2.376	100 %

Die größte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besteht bei den 1-Personenhaushalten mit 43 %. Bei den akut Wohnungslosen liegt diese Zahl sogar bei 67 %. Die Nachfrage der Mehrpersonenhaushalte ist dementsprechend niedriger.

Seit 2015 gilt der in Tabelle 2 dargestellte Wohnungsaufteilungsschlüssel, nach dem alle Neubauvorhaben der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und des Kommunalen Wohnungsbauprogramms, Teilprogramm A, errichtet werden. Im Teilprogramm B wurde bereits seit 2010 ein Augenmerk auf den Bau von Wohnungen für (Groß-) Familien gelegt (vgl. Tabelle 2). Der Anteil von Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen liegt beim Teilprogramm B um 7 % höher als bei den anderen Wohnungsbauprogrammen.

Tabelle 2

Wohnungsschlüssel - Sozialreferat		
Anzahl Wohnräume	Schlüssel EOF und Teilprogramm A (seit 2015)	Teilprogramm B (seit 2010)
1	25 %	32 %
2	20 %	20 %
3	25 %	25 %
4	25 %	11 %
5 und mehr	5 %	12 %

Der Vergleich zwischen der Nachfrage (registrierte Haushalte) und dem Angebot (Neubauvorhaben) zeigt, dass beim Bau von Wohnungen bereits eine Verschiebung zugunsten größerer Wohnungen stattfindet. Das bedeutet, dass bereits jetzt schon mehr größere Wohnungen gebaut werden, als es die Nachfrage verlangt. Ursache dafür ist neben der Nachfrage auch die Tatsache, dass bei größeren Wohnungen (ab 3 Wohnräume) generell

weniger Fluktuation herrscht und es in diesem Bereich seltener zu Wiederbelegungen kommt.

Das Sozialreferat setzt sich im Rahmen des Belegungsverfahrens und bei der Erstellung des Wohnungsschlüssels für eine ausgewogene Struktur von Familien- und Einzelhaushalten ein. Um eine stabile Hausgemeinschaft zu erreichen und damit eine Integration in die Nachbarschaft zu fördern, wird der Bau von gemischten Häusern mit Familienwohnungen gefördert.

Bei der Umsetzung des Bestandsprogramms Ankauf von Belegungsrechten liegt ein besonderer Fokus u.a. auf der Förderung von familiengerechten Wohnungen. So kann bei der Berechnung des Förderdarlehens je nach angebotenen Wohnungstyp und vorliegendem Bedarf (z.B. für Familienwohnungen) ein Zuschlag von bis zu 15 % erteilt werden.

Durch diesen Förderzuschlag ist u.a. bei Eigentümern von Mehrfamilienhäusern oder ganzen Wohnanlagen der Anreiz gegeben, je nach bautechnischen Möglichkeiten, kleine Wohnungen zu größeren Familienwohnungen zusammen zu legen.

Die Umsetzung des Programms ist stark vom Angebot der Wohnungseigentümer abhängig. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden, für wie viele Wohnungen für 3-Personen-Haushalte oder größer in den nächsten Jahren das Belegungsrecht erworben werden kann.

Bei dem Programm „Wohnen für Alle“ handelt es sich um ein Projekt, dessen Ziel unter anderem eine nachhaltige, ganzheitliche Integration der anerkannten Flüchtlinge in die Münchner Stadtgesellschaft ist. Die Belegung erfolgt daher derzeit zur Hälfte mit diesen Bürgerinnen und Bürgern. Die Nachfrage bei dieser Personengruppe liegt, wie aus nachfolgender Tabelle ersichtlich, aber auch hier vorrangig bei den 1-Personenhaushalten.

Sozialreferat

Tabelle 3

Haushaltsgröße	Anzahl dieser Personengruppe	in Prozent
1-Personenhaushalt	543	78 %
2-Personenhaushalt	34	5 %
3-Personenhaushalt	22	3 %
4-Personenhaushalt	41	6 %
5-Personenhaushalt	27	4 %
6-Personenhaushalt	14	2 %
7 und mehr Personenhaushalt	12	2 %

Bei den Objekten für „Wohnen für Alle“ wurde ebenfalls ein von der Nachfrage abweichender Wohnungsaufteilungsschlüssel festgelegt. Entgegen der derzeitigen Nachfrage von 78 % von 1 - Personenhaushalten werden in der Regel Wohnungen mit einem Raum mit einem Anteil von 60 % realisiert. Die verbleibenden 40 % verteilen sich auf die 2- bis 3-Zimmerwohnungen. Somit findet auch hier bereits eine Verschiebung zugunsten von Wohnungen mit 2 und 3 Räumen statt, die mit Familien belegt werden können. Im Einzelfall wird dieses Verhältnis zu Gunsten von mehr 2- bis 3-Zimmerwohnungen verschoben.

Für die Unterbringung von größeren Familien können auch Wohnungszusammenlegungen praktiziert werden.

Zu beachten ist, dass Familien in akuter Wohnungslosigkeit aufgrund einer hohen sozialen Dringlichkeit gute Chancen auf eine schnelle Wohnungsvermittlung haben. Durch die akute Wohnungslosigkeit erhalten diese Haushalte bereits eine hohe Einwertung bei den Regelpunkten. Da Familien und andere Haushalte mit einem oder mehreren Kindern der in Art. 5 Satz 3 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) genannten Personengruppen angehören, erhalten diese Haushalte darüber hinaus Vorrangpunkte. Dadurch ergibt sich eine insgesamt hohe Dringlichkeit, die die Aussicht auf eine Wohnungsvermittlung stark erhöht.

In Punkt 2) Ihres Antrages fordern Sie, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu beauftragen, verstärkt für Familien geeigneten Wohnraum zu schaffen, möglicherweise auch durch temporäre Zusammenlegung kleinerer Wohnungen.

Hierzu kann Folgendes ausgeführt werden:

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften schaffen bereits seit langem in ihren Bauprojekten eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnungstypen. Die Vorgaben im geförderten Wohnungsbau sind – wie dargestellt – bewusst auf eine Unterbringung von Familien ausgelegt.

Ergänzend sei erwähnt, dass auch in der Umsetzung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus, der von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Privaten im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) erstellt wird, besonders auf eine familiengerechte Planung der Wohneinheiten geachtet wird.

Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken wird durch eine seit langem praktizierte Umsetzung der „Münchner Mischung“ den Belangen von Familien besonders Rechnung getragen. In allen städtischen Wohnungsbauprogrammen erfolgt gezielt eine Unterstützung von Haushalten mit Kindern. So wird durch eine spezielle Kinderkomponente die Einkommensgrenze erhöht.

Zu den Ausführungen in Ihrem Antrag, durch die Zusammenlegung von kleineren Wohnungen geeigneten größeren Wohnraum zu schaffen, kann ergänzend mitgeteilt werden, dass dem Stadtrat vorgeschlagen werden soll, bei künftigen Ausschreibungen von städtischen Wohnbaugrundstücken, vor allem im Konzeptionellen Mietwohnungsbau, diesen Gedanken explizit als Teil eines Bestandteils des neu entwickelten Auswahlkriteriums zur „Inklusion“ aufzunehmen.

Die Bieterinnen und Bieter könnten dann künftig anbieten, die Wohnungen so zu gestalten, dass durch eine hohe Flexibilität der Konstruktion des Bauwerkes und eine möglichst nutzungsoffene Grundrissplanung, eine nachträgliche Umgestaltung der Wohnungsgrundrisse leichter möglich ist. Damit kann auf Änderungen in den Lebensumständen der Bewohnerschaft bzw. bei Wiedervermietungen besser reagiert werden. Als weiterer Unterpunkt dieses Kriteriums können Bieterinnen und Bieter im Rahmen ihres Konzeptes anbieten, größere Wohnungen so zu gestalten, dass diese mit geringem Umbauaufwand nachträglich aufgeteilt werden können. Die Erfahrung zeigt nämlich, dass eine nachträgliche Zusammenlegung von kleineren Wohnungen zu einer größeren Einheit oft nicht möglich ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird damit die Bewerberinnen und Bewerber im Rahmen der Konzeptausschreibungen bereits in der Planungsphase für diese Thematik sensibilisieren.

In Punkt 3) Ihres Antrages stellen Sie als Ziel des geforderten Sonderprogrammes dar, eine Verweildauer von Kindern in akuter Wohnungslosigkeit nachhaltig und rasch zu senken. Die Verweildauer in Wohnungslosigkeit sollte ein Jahr keinesfalls überschreiten. Die Verwaltung soll beauftragt werden, weitere Vorschläge zu entwickeln.

Hierzu nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

Die prekäre Situation am angespannten Münchner Mietmarkt hat steigende Unterbringungszahlen im Wohnungslosenhilfesystem für akut wohnungslose Haushalte zur Folge. Diese Mehrung betrifft auch die Familien, was leider zu den hohen Unterbringungszahlen von Kindern führt. Die ausreichende Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien, stellt die größte Herausforderung für Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft dar.

Der vom Sozialreferat festgelegte Wohnungsschlüssel wird regelmäßig überprüft und an die Entwicklung des Anteils der Haushalte mit Kindern an der Gesamtzahl aller Haushalte angepasst. Um auf die zunehmende Anzahl an Haushalten mit Kindern reagieren zu können, werden in Absprache mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Wohnungen mit flexiblen Grundrissen errichtet. Bei Bedarf können auf diesem Wege innerhalb kurzer Zeit für Familien geeignete Wohnungen entstehen. Mit Hilfe dieser Maßnahmen kann auf den aktuellen Bedarf an Familienwohnungen unterschiedlicher Haushaltsgröße reagiert werden. Die Errichtung von Wohnhäusern ausschließlich mit Familienwohnungen im Rahmen eines Sonderprogrammes für Familien wird als nicht zielführend erachtet, da das vorrangige Ziel der Herstellung einer ausgewogenen Mischung der Bewohnerstruktur nicht erreicht werden kann. Nur durch eine ausgewogene Mieterstruktur kann eine stabile Hausgemeinschaft erzielt und damit eine Integration in die Nachbarschaft gefördert werden.

Im Bereich der Akutversorgung ist es nur möglich, die Zeit des Aufenthaltes für die Familien unter den beengten Verhältnissen so gut wie möglich zu gestalten. Familien werden in eigens für die Zielgruppe ausgerichteten Objekten untergebracht. Die Betreuung vor Ort wird durch sozialpädagogisches und erzieherisches Personal durchgeführt. Neben der Beratung und Unterstützung in den Bereichen Wohnen und Existenzsicherung erfolgt eine Unterstützung der Familien und Kinder durch die Erzieherinnen und Erzieher, die vor Ort in den Häusern Angebote für die Kinder organisieren (z. B. Hausaufgabenbetreuung, Freizeitangebote). Darüber hinaus werden die Eltern bei Erziehungsproblemen und Schulfragen beraten und es wird dafür Sorge getragen, dass die Kinder Regeleinrichtungen besuchen und sich im Sozialraum integrieren können. Um diese Angebote machen zu können, werden Kinderbetreuungsräume vorgehalten. Die jeweiligen Einrichtungen verfügen über eine gute Vernetzung in der Sozialregion und nutzen vorhandene Ressourcen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen und Einzelstadträte haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin