



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Frau StRin Dr. Manuela Olhausen
An Frau StRin Alexandra Gaßmann
An Frau StRin Heike Kainz
An Herrn StR Michael Kuffer
An Frau StRin Anja Burkhardt
Rathaus

13. SEP. 2017

Mehr große Wohnungen für Familien in München bauen
Antrag Nr. 14-20 / A 03206 von Frau StRin Dr. Manuela Olhausen,
Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz,
Herrn StR Michael Kuffer , Frau StRin Anja Burkhardt
vom 28.06.2017

Sehr geehrte Frau Olhausen,
sehr geehrte Frau Gaßmann,
sehr geehrte Frau Kainz,
sehr geehrter Herr Kuffer,
sehr geehrte Frau Burkhardt,

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil es sich um den Vollzug der staatlichen und der städtischen Wohnungsbauförderprogramme handelt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag vom 28.06.2017 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Mit Ihrem Antrag fordern Sie die Landeshauptstadt München auf, darauf hinzuwirken, dass bei öffentlich geförderten Wohnungsbauprojekten eine bedarfsgerechte Anzahl an 4-, 5- und 6-Zimmer-Wohnungen errichtet wird.

Entwicklung der Haushaltsstrukturen und der Registrierungen für Sozialwohnungen

Nach den Ausführungen im „Bericht zur Wohnungssituation 2014 – 2015“ gibt es in München 55,6 % Einpersonenhaushalte, 26,6 % Zweipersonenhaushalte, 10 % Dreipersonenhaushalte, 7,1 % Vierpersonenhaushalte und lediglich 2,9 % Haushalte mit mehr als fünf Personen. In die Zielgruppe, die im geförderten Wohnungsbau für eine Wohnung mit 4 und mehr Räumen in Frage kommt fallen also insgesamt 10 % der Münchner Haushalte.

Dem „Bericht zur Wohnungssituation 2014-2015“ (Tabelle 42) ist auch zu entnehmen, dass rund 23,1 % der für geförderte Wohnungen registrierten Haushalte 4 und mehr Personen haben. Dieser Anteil ist gegenüber 2010 (21,7 %) erkennbar angestiegen.

Festlegungen im geförderten Wohnungsbau zur Zimmerzahl

Sowohl bei den Vorhaben im staatlichen Förderprogramm der Einkommensorientierten Förderung (EOF), die die Landeshauptstadt München als staatliche Bewilligungsstelle im übertragenen Wirkungskreis für den Freistaat Bayern vollzieht, als auch bei den eigenen Wohnungsbauprogrammen der Landeshauptstadt München, die vom Stadtrat im Rahmen der wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München“ beschlossen wurden, gibt es zwar Festlegungen hinsichtlich der angemessenen Wohnfläche je Person, aber keine Vorgaben über die Anteile der kleinen und großen Wohnungen. Dies bedeutet, dass es die Landeshauptstadt München im Vollzug selbst in der Hand hat, entsprechende Festlegungen zu treffen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wirkt in der Förderberatung für Mietwohnungen auch darauf hin, dass Wohnungen entstehen, die kombinierbar sind, also z.B. eine 4- und eine 2-Zimmer-Wohnung zu einer 6-Zimmer-Wohnung, um damit Bedarfe nach besonders großen Wohnungen abdecken zu können. Nachdem die Bedarfe nach besonders großen Wohnungen in der Regel nur einige Jahre bestehen, hat dies den Vorteil, dass die Wohnungen mit vertretbarem baulichen Aufwand auch wieder geteilt werden können. Zu berücksichtigen ist auch, dass große Wohnungen mittel- bis langfristig eher flächenmäßig unterbelegt sein dürften als kleine Wohnungen.

„Wohnungsaufteilungsschlüssel“ bei Vorhaben für untere Einkommensgruppen

Für Mietwohnungen in der staatlichen EOF und im Münchner Wohnungsbau (früher Kommunales Wohnungsbauprogramm A, B und C) wird auf der Basis der Vormerkungen des Sozialreferates ein bedarfsgerechter, sogenannter „Wohnungsaufteilungsschlüssel“ erstellt und regelmäßig fortgeschrieben. Dieser Aufteilungsschlüssel legt die Anteile für kleine, mittlere und größere Wohnungen bei Neubauvorhaben in diesen Förderprogrammen, die überwiegend für die unteren Einkommensgruppen gedacht sind und die vom Sozialreferat belegt werden, fest. Derzeit liegt der Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Wohnräumen bei 30 %. Er liegt damit deutlich höher als der Anteil der Haushalte mit 4 und mehr Personen an den Registrierungen für eine geförderte Wohnung (23,1 % im Jahr 2015).

Verfahren bei den Programmen des München Modells (mittlere Einkommensgruppen) **a) München Modell-Miete / - Genossenschaften**

Für die Mietprogramme des München Modells wurde auf die Vorgabe eines „Wohnungsaufteilungsschlüssels“ verzichtet, da die Stadt hier auf die Belegung nur mittelbar Einfluss nimmt, in dem sie prüft, ob ein interessierter Mieterhaushalt die Voraussetzungen erfüllt und wie viele Zimmer diesem Haushalt maximal zustehen und dies durch einen Berechtigungsschein zur Vorlage beim Vermieter bestätigt.

Als Hilfe für den Vorhabensträger bei der Planung werden die ausgestellten Berechtigungsscheine (Gültigkeitsdauer 1 Jahr) alljährlich ausgewertet und die künftigen Bauherren werden im Rahmen der förderrechtlichen und fördertechnischen Prüfungen auch darüber informiert. Im Jahr 2016 wurden 2.901 Berechtigungsscheine ausgestellt. Davon entfielen auf Berechtigte mit 4- und mehr Wohnräumen 827 Scheine (= 28,5 %). Gegenüber den beiden vorangegangenen Jahren 2015 und 2016 hat sich dieser Anteil nicht verändert.

Auswertungen zur Zimmerzahl der geförderten Wohnungen bei den Mietprogrammen des

München Modells hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind bisher nicht erfolgt.

b) München Modell-Eigentum (kommunal) und Eigenwohnraum (staatlich)

Auch bei der Eigentumsförderung gibt es keinen „Wohnungsaufteilungsschlüssel“, wobei die Festlegung der Einkommensgrenzen Haushalte mit Kind/-ern begünstigt und deshalb auch in der Beratung die Bauherren in der Regel dazu ermuntert werden, Wohnungen mit einer größeren Zimmerzahl zu bauen.

Im Schnitt der letzten 3 Jahre lag der Anteil der Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern bei den Eigentumsmaßnahmen bei 55 %.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

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

Mit freundlichen Grüßen
