

Telefon: 233 - 26193
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAIII/03

Wohnungen für Tagesmütter anbieten

Antrag Nr. 14-20 / A 06240 von Frau StRin Sabine Bär,
Frau StRin Alexandra Gaßmann vom 21.11.2019,
eingegangen am 21.11.2019

Sitzungsvorlagen Nr. 20 - 26 / V 00308 00247

Anlage:
Antrag Nr. 14-20 / A 06240

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.05.2020 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
1. Anlass.....	1
2. Ausgangslage.....	2
3. Stellungnahme des Sozialreferates.....	3
4. Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.....	4
5. Fazit.....	4
II. Antrag der Referentin.....	5
III. Beschluss.....	6

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Anlass

Die Stadtratsfraktion der CSU hat am 21.11.2019 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 06240 (siehe Anlage) gestellt. Mit dem Antrag werden „die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gebeten, zu prüfen, wie in Neubaugebieten für als Tagesmütter tätige

Frauen/Männer mit ihren Familien Wohnraum geschaffen werden kann.“

Begründet wird der Antrag damit, dass es „in dem angespannten Immobilienmarkt in München immer wieder vorkommt, dass Tagesmüttern ihr Wohnraum gekündigt wird, weil sie als Tagesmütter tätig sind. Insbesondere, wenn das Wohnhaus den Besitzer wechselt, wird die Tätigkeit als Tagesmutter oft vorgeschoben, um die Wohnung zu kündigen. Sehr häufig haben als Tagesmütter tätige Frauen oft mehrere eigene Kinder und benötigen größere Wohnungen mit 4 Zimmern+, die es in München kaum gibt und auf dem freien Wohnungsmarkt nicht zu erschwinglichen Preisen. Tagesmütter müssen zusätzlichen Platz in ihrer Wohnung für die von Ihnen betreuten Kinder nachweisen. Ist dieser nicht vorhanden, reduziert sich die Anzahl der Kinder die von Ihnen betreut werden darf. Tagesmütter übernehmen einen wesentlichen Teil der Kinderbetreuung in München, insbesondere in der Altersgruppe 0-3 Jahre und leisten der Stadt somit wertvolle Dienste im Bereich der sozialen Daseinvorsorge. Eine hierfür geeignete Wohnung mit einem sozial eingestellten Vermieter zu finden, wird zunehmend schwerer. Die Stadt wirkt diesem Trend entgegen und schafft einen Pool an Wohnungen, der bevorzugt an als Tagesmütter tätige Frauen/Männer mit ihren Kindern vergeben wird.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 06240 der Stadtratsmitglieder Frau StRin Sabine Bär, Frau StRin Alexandra Gaßmann wie folgt Stellung:

2. Ausgangslage

München erlebt als Metropolregion einen seit Jahren anhaltenden Zuzug. Auch ohne dieses Wachstum ist die Wohnraumversorgung, vor allem mit bezahlbaren Wohnungen, einer der wichtigsten Handlungsfelder der Stadt. Die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist äußerst angespannt. Vor allem Familien haben es schwer, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Daher ist es ein permanentes Anliegen des Stadtrates, große Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG für Familien, aufgrund struktureller Veränderung in der Gesellschaft und Familie, zu sichern.

So hat die Vollversammlung des Stadtrates zuletzt im Rahmen der Vergaberichtlinien der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für das 15% Eigenvergabekontingent vom 28.06.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08308) sowie für die Vergabe von Wohnungen aus dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und aus dem München Modell-Miete (MMM) vom 10.04.2019 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13303) bekräftigt, dass familiengerechte Mehrzimmerwohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorrangig an Familien vermietet werden sollen.

Dazu hat der Stadtrat durch die Festlegung einer Kombination der Anzahl von Wohnräumen/Wohnungstypen mit Höchstgrenzen hinsichtlich der Wohnungsgröße ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohnflächen und Haushaltsgrößen beschlossen.

Damit wird gewährleistet, dass große Wohnungen vorrangig an Familien zu vergeben sind (siehe nachfolgende Tabelle):

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße
eine Person	ein Wohnraum; aber höchstens 2 Wohnräume mit max. 60 m ²
zwei Personen	2 Wohnräume; aber höchstens 3 Wohnräume mit max. 75 m ²
drei Personen	3 Wohnräume; aber höchstens 4 Wohnräume mit max. 90 m ²
vier Personen	4 Wohnräume; aber höchstens 5 Wohnräume mit max. 105 m ²
ab fünf Personen	Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Zahl der Wohnräume maximal um eins

Legende:

Als Wohnraum wird ein Raum ab einer Mindestgröße von zehn Quadratmetern gerechnet.

Bevorzugt werden bei der Belegung die Bewerbungen, die eine höhere Belegung gewährleisten.

3. Stellungnahme des Sozialreferates

Die Wohnungsvergabe erfolgt ausschließlich über die Internetplattform SOWON (Soziales Wohnen Online) des Amtes für Wohnen und Migration gem. Art. 5 BayWoBindG i.V.m. § 3 DVWoR in der Reihenfolge der sozialen Dringlichkeit. Zu diesem Zweck wird im Rahmen der Antragsbearbeitung die aktuelle Wohn- und Lebenssituation des Haushaltes mit Hilfe von Punkten bewertet. Hauptkriterien sind dabei die folgenden Wohn- und Lebenssituationen:

- akute oder drohende Wohnungslosigkeit
- Überbelegung (Wohnung ist zu klein)
- Unterbelegung (Wohnung ist zu groß)
- gesundheitliche Gründe
- Haushaltsgründung/Trennung
- wirtschaftliche Gründe (Wohnung ist zu teuer)

Berufliche Kriterien bleiben bei der Festlegung der sozialen Dringlichkeit außer Betracht. Neben der sozialen Dringlichkeit wird im Rahmen der Antragssachbearbeitung auch festgelegt, welche Wohnungsgröße dem jeweiligen Haushalt maximal zusteht. Die Festlegung der zustehenden Wohnungsgröße erfolgt ausschließlich nach der Anzahl der Wohnräume. Hierbei wird grundsätzlich pro Person ein Wohnraum als angemessen angesehen.

Ein Mehrraumbedarf aus beruflichen Gründen wird aufgrund der unvermindert hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der damit auf absehbare Zeit weiterhin stark angespannten Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt nicht gewährt. Das Sozialreferat erachtet es als nicht vertretbar, dass der ohnehin schon knappe Wohnraum zu beruflichen Zwecken genutzt wird. In besonders begründeten Härtefällen, insbesondere bei Menschen mit Behinderung, wäre die Genehmigung zusätzlichen Wohnraums in Einzelfällen möglich.

4. Stellungnahmen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verfügen derzeit insgesamt über 497 Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern. Aus der nachfolgenden Tabelle ist die genaue Verteilung ersichtlich:

	5-Zimmer-Wohnungen	6-Zimmer-Wohnungen
GWG	246	29
GEWOFAG	200	22
Gesamt	446	51

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erstellen in den nächsten Jahren (2020 - 2024) zusammen mindestens weitere 96 Wohnungen mit mehr als vier Zimmern (siehe nachfolgende Tabelle):

	5-Zimmer-Wohnungen	6-Zimmer-Wohnungen
GWG	23	5
GEWOFAG	67	1
Gesamt	90	6

Grundsätzlich werden fünf bis sechs Zimmerwohnungen in Absprache mit dem Sozialreferat je nach Bedarf für die jeweiligen Bauvorhaben festgesetzt.

5. Fazit

Insbesondere größere bzw. große familiengerechte Wohnungen sind in München nicht nur knapp, sondern in ihrer Förderung besonders teuer. Wie aus den oben dargestellten Zahlen ersichtlich, stellen große Wohnungen ab fünf Zimmer einen minimalen Anteil am Gesamtwohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dar. Daher werden familiengerechte große Wohnungen dringend für die großen Familien benötigt. Andererseits liegt kein entsprechender Bedarf für die Bereitstellung von großen Wohnungen an Tagesmütter vor. Der Fachsteuerung Kindertagesbetreuung des Sozialreferates sind nur fünf Fälle von Tagesmüttern über die Jahre bekannt, welche Schwierigkeiten mit dem Vermieter hatten.

Das Sozialreferat bietet jedoch die Möglichkeit einer sog. „Münchner Großtagespflege“ an. In einer Großtagespflege schließen sich zwei bis drei Tagesbetreuungspersonen zusammen, die in geeigneten Räumen sechs bis zehn Kinder betreuen, die ihnen höchstpersönlich und vertraglich zugeordnet sind. Die Betreuung findet in geeigneten Räumen statt, die durch das Stadtjugendamt geprüft werden. Wenn eine Tagesbetreuungsperson im eigenen Haushalt nicht mehr ihre Tätigkeit als Tagesbetreuungsperson ausüben kann und gerne weiterhin als Tagesbetreuungsperson zum Einkommenserwerb arbeiten möchte, dann kann sich diese in der Fachstelle Großtagespflege als Tagesbetreuungsperson bewerben und sich nach §43 SGB VII überprüfen lassen. Nach erfolgreicher

Eignungsüberprüfung und Erteilung einer Pflegeerlaubnis kann diese dann selbst mit einer oder zwei Tagesbetreuungspersonen eine eigene Großtagespflege eröffnen oder sich bei einem Träger für Großtagespflege anstellen lassen.

Vor diesem Hintergrund wird aus Sicht des Sozialreferates und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung keine Veranlassung gesehen, für Tagesmütter tätige Frauen/Männer einen Pool an Wohnungen bereitzustellen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06240 von Frau StRin Sabine Bär, Frau StRin Alexandra Gaßmann eingegangen am 21.11.2019 der Stadtratsfraktion der CSU vom 21.11.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligungen

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat und mit beiden städtischen Wohnungsbau-gesellschaften GWG und GEWOFAG abgestimmt.

Der Korreferent/ die Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen, wonach einer bevorzugten Wohnungsvergabe großer Wohnungen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften an Tagesmütter eine unvermindert hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für große Familien entgegensteht. Andererseits bietet das Sozialreferat die Möglichkeit einer sog. „Münchner Großtagespflege“ an.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06240 von Frau StRin Sabine Bär, Frau StRin Alexandra Gaßmann eingegangen am 21.11.2019 der Stadtratsfraktion der CSU vom 21.11.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die GEWOFAG Holding GmbH
3. An die GWG München
4. An das Direktorium
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
8. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3