

**Studie „Wohnungsangebot für arme Familien“  
dem Stadtrat vorstellen**

Antrag Nr. 08-14 / A 04471 von DIE LINKE  
vom 23.07.2013

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00026**

3 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 05.06.2014 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE stellte unter der Initiative von Frau Stadträtin Henn im Juli 2013 den Antrag „Die Studie „Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten“ wird dem Stadtrat vorgestellt. Dabei wird insbesondere auf die Münchner Ergebnisse eingegangen. Wenn möglich, werden zusätzliche Informationen Alleinerziehende betreffend abgefragt.“ (Anlage 1). Das Sozialreferat nimmt dazu im Folgenden Stellung.

**„Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten**

Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte  
Eine Studie von Timo Heyn, Dr. Reiner Braun und Jan Grade (empirica AG) im Auftrag der Bertelsmann Stiftung“

**Zusammenfassung aus dem Vorwort:**

Als arm gilt in Deutschland, wer ein niedriges Einkommen hat. Darunter fallen Geringverdienerinnen und Geringverdiener ebenso wie Empfängerinnen und Empfänger staatlicher Transferleistungen. Bezugsgröße in den Analysen ist dabei bisher immer der bundesweite Vergleich gewesen. Ergebnis fast aller Untersuchungen ist, dass in Süddeutschland weniger arme Haushalte beziehungsweise Familien leben als in Ostdeutschland.

Alle bisherigen Analysen lassen regionalspezifische Unterschiede zwischen Einkommen sowie Lebenshaltungskosten unberücksichtigt. Die vorliegende Studie erweitert deshalb die bisherigen Betrachtungen. Dazu wurden die familiären Einkommen nicht im bundesweiten Vergleich dargestellt, sondern regional. Bei dieser Betrachtung lassen sich zwischen den Regionen Schwankungen von nahezu 30 Prozent beobachten. Diese deutlichen regionalen Unterschiede zeigen, dass erst im Rahmen einer regionalen

Differenzierung die Lebenslagen von Familien adäquat erfasst werden können. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die regional stark variierenden Lebenshaltungskosten in die Analyse der Armutssituation mit einzubeziehen. Denn erst die gemeinsame Betrachtung der beiden Faktoren ergibt ein Bild der finanziellen Möglichkeiten von Familien.

Da die Wohnkosten den höchsten Anteil der monatlichen Aufwendungen ausmachen, wurden diese gesondert untersucht, um die regional unterschiedlichen Lebenshaltungskosten von Familien abzubilden. Mehr als die Hälfte ihres verfügbaren Einkommens geben arme Familien für die Miete aus. Daher ist das örtliche Mietniveau ein entscheidender Faktor, welcher Lebensstandard möglich ist.

### **Zusammenfassung aus der Einleitung:**

Die zentralen Fragestellungen der Studie lauteten vor diesem Hintergrund:

Welche Möglichkeiten haben arme Familien bei der Wohnungswahl und wie eingeschränkt sind sie bei der Suche ihres Wohnortes? Können sich einkommensarme Familien in vielen Stadtteilen ihrer Gemeinde eine Wohnung leisten beziehungsweise wie weit müssen sie an den Stadtrand oder ins Umland ausweichen, um eine familiengeeignete und finanzierbare Wohnung zu finden? Wie viel Budget bleibt armen Familien nach Abzug der Mietkosten für das tägliche Leben sowie für Bereiche, die eine Teilhabe der Kinder am gesellschaftlichen Leben sichern?

Zur Beantwortung wurden zunächst die Indikatoren Einkommensarmut sowie Wohnkosten hergeleitet, dabei wurden regional unterschiedliche Armutsschwellen berechnet. Untersucht wurden die lokalen Unterschiede der Wohnungsmärkte in den 100 einwohnerstärksten deutschen Städten. Die Einwohnerzahl der berücksichtigten Städte reicht von 3,5 Mio. in Berlin bis zu 81.900 Einwohnerinnen und Einwohnern in Minden (Nordrhein-Westfalen). Aus jedem Bundesland fiel mindestens eine Stadt in die Auswahl.

Anhand der Städte Augsburg, Essen, Hamburg und Zwickau wurde exemplarisch dargestellt, welche Faktoren Einfluss auf die Wohnungsverfügbarkeit haben. Zudem wurden Schlussfolgerungen gezogen, wie allen Kindern ein gelingendes Aufwachsen ermöglicht werden kann.

### **Zusammenfassung aus der Methodik:**

#### **Datenbasis Beobachtungsräume**

Für die regionalisierte Betrachtung wurde das Bundesgebiet in 38 Beobachtungsräume (räumlich zusammenhängende Gebiete mit mindestens einer Million Einwohnerinnen und Einwohnern) unterteilt. Auf der Ebene dieser Beobachtungsräume wurden regionale Einkommensunterschiede sichtbar gemacht.

Eine kleinräumige Gliederung konnte aus methodischen Gründen nicht erfolgen. Die Fallzahlen der differenzierten Einkommensbeobachtungen im Mikrozensus erforderten mindestens die Einwohnerstärke der gebildeten 38 Beobachtungsräume.

Das Spektrum der Beobachtungsräume lag dabei zwischen einem (in Berlin und Hamburg) und 23 benachbarten Kreisen (Thüringen). Der Raum München besteht beispielsweise aus der Stadt München sowie den umliegenden Landkreisen München, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech und Starnberg.

### **Wohnkosten-Datenbasis: die empirica-Preisdatenbank**

Regionalisierte Informationen zur Höhe der aktuellen Neuvertragsmieten werden in keiner amtlichen Statistik erfasst. Deswegen beruht die vorliegende Studie hinsichtlich der Wohnkosten auf Auswertungen der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH), eine der umfangreichsten Auswertungen von Immobilienangeboten in Deutschland. Dabei wurde eine repräsentative Stichprobe des öffentlich inserierten Wohnungsangebots aus Online-Immobilieninseraten (einschlägige Internetportale sowie überregionale, regionale und lokale Zeitungen) eingelesen. Unplausible sowie mehrfach veröffentlichte Inserate wurden dabei herausgefiltert. Die Informationen umfassen neben der inserierten Miethöhe beziehungsweise dem inserierten Kaufpreis auch sämtliche weiteren Informationen zu den Wohnungen (zum Beispiel Baualter, Ausstattung, Wohnfläche et cetera). Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften inserieren ihre Wohnungsangebote eher selten über die Internetbörsen. Deren Wohnungsangebote sind somit in den Auswertungen in der Regel unterrepräsentiert. Dies ist insbesondere auch für die Landeshauptstadt München zutreffend.

### **Einschub:**

Die Studie geht ausschließlich von Angebotsmieten, also den aktuellen Vermietungspreisen am Markt aus, Bestandsmieten werden nicht berücksichtigt.

### **Definition Konzentrationskennziffer:**

Die Konzentrationskennziffer gibt an, auf welchen Anteil aller Wohnquartiere sich die Hälfte aller finanzierbaren familiengerechten Angebote mindestens konzentriert. Je höher dieser Wert ausfällt, desto ausgeglichener ist die Verteilung der für Familien finanzierbaren Angebote im Stadtgebiet. Die Konzentrationskennziffer kann zwischen 1 Prozent (sehr hohe Konzentration) und 50 Prozent (Gleichverteilung) liegen. Zum Beispiel lassen sich für eine Stadt mit rund 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern etwa 40 Wohnquartiere beobachten. Wenn sich 50 Prozent der untersuchten Angebote in nur zwei Wohnquartieren konzentrieren, liegt der Wert bei 2,5 Prozent und entspricht einer hohen räumlichen Konzentration. Wenn hingegen 50 Prozent der untersuchten Angebote in 20 Wohnquartieren zu finden sind, liegt der Wert bei 50 Prozent und entspricht somit einer räumlichen Gleichverteilung.

**Definition Entfernungskennziffer:**

Die Entfernungskennziffer gibt an, in welcher Entfernung (Luftlinie) vom Stadtmittelpunkt 1 Prozent aller jeweils betrachteten Familienhaushalte ein geeignetes und finanzierbares Angebot im untersuchten Wohnungsangebot finden würden. Die Entfernungskennziffer kann Werte zwischen 1 und 50 km annehmen. Angebote in einer Entfernung von über 50 km um den jeweiligen Stadtmittelpunkt wurden nicht berücksichtigt. Die betrachteten Entfernungen schließen nicht nur die jeweilige Stadtgrenze, sondern auch die umliegenden Städte oder Gemeinden ein.

In Städten mit einem sehr geringen Angebot familiengeeigneter und finanzierbarer Wohnungen ist die Entfernungskennziffer hoch. Umgekehrt ist die Entfernungskennziffer in Städten mit einer hohen und zentral gelegenen finanzierbaren Angebotsdichte familiengeeigneter Wohnungen gering. Entscheidend für die Interpretation der Kennziffern ist die vergleichende Betrachtung zwischen den Städten.

**Einschub:**

Im Rahmen der Studie wurde von einer Modellfamilie ausgegangen, die aus zwei Elternteilen sowie zwei Kindern (je eins unter 14 Jahren und eins zwischen 14 und unter 18 Jahren) besteht.

**Zusammenfassung der Kernergebnisse:**

In vielen Städten ist es für einkommensarme Familien schwierig, geeignete Wohnungen zu finden. Dabei lassen sich folgende Kernergebnisse festhalten:

**Wohnungsverfügbarkeit**

- In den 100 einwohnerstärksten Städten Deutschlands sind durchschnittlich nur 27 Prozent der Mietwohnangebote von Größe und Zuschnitt her für Familien geeignet. Im Städtevergleich liegt dabei Jena mit 9 Prozent am unteren Ende, im Gegensatz dazu hat Minden mit ca. 50 Prozent in Relation die meisten familiengeeigneten Mietobjekte.

**Wohnungsfinanzierbarkeit**

- Arme Familien, die über weniger als 60 Prozent des ortsüblichen Äquivalenzeinkommens verfügen, haben deutlich geringere Chancen, eine familiengeeignete Wohnung zu finden: In den 100 einwohnerstärksten Städten sind durchschnittlich nur 12 Prozent der Angebote für diese Familien finanzierbar. Wie bei der Wohnungsverfügbarkeit ist auch bei der Wohnungsfinanzierbarkeit die Bandbreite groß: Sie reicht von 1 Prozent des Angebots in Frankfurt am Main, Offenbach, München, Freiburg, Konstanz, Potsdam und Jena bis zu 43 Prozent in Hildesheim.

- Im Gegensatz dazu können sich Familien mit Durchschnittseinkommen 35 Prozent aller familiengeeigneten Wohnangebote leisten, wenn sie hierfür 30 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens ausgeben.
- In einigen Städten müssen Familien einen höheren Anteil, in anderen Städten einen niedrigeren Anteil als die durchschnittlichen 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden: für eine Wohnung im unteren Preissegment zahlen nach einer Modellrechnung arme Familien in Frankfurt am Main durchschnittlich 52 Prozent ihres Haushaltseinkommens. In Iserlohn sind es 17 Prozent.
- Die Höhe der Mietkosten ist demnach ein entscheidender Faktor, wie viel Budget für andere Lebensbereiche zur Verfügung steht. Die verfügbaren Ressourcen nach Abzug der Miete für eine vierköpfige, im regionalen Vergleich einkommensarme Familie schwanken nach der Modellrechnung zwischen durchschnittlich 666 Euro/Monat in Jena und 1.941 Euro/Monat in Heilbronn. In 60 der 100 einwohnerstärksten deutschen Städte haben im regionalen Vergleich einkommensarme Familien abzüglich der Miete weniger Geld zur Verfügung als den SGB II-Regelsatz von 1.169 Euro/Monat – in Jena bleiben einer im regionalen Vergleich armen Familie damit nach Zahlung der Miete durchschnittlich lediglich 43 Prozent des gesetzlich festgelegten Existenzminimums, während in Heilbronn das verfügbare Familienbudget durchschnittlich 66 Prozent oberhalb des SGB II-Regelsatzes liegt.
- Geeignete und finanzierbare Wohnungen für arme Familien sind räumlich hoch konzentriert. Das heißt, arme Familien sind bei der Wohnungswahl in den meisten Fällen auf wenige Viertel beschränkt. Im Schnitt der 100 analysierten Städte liegt die Hälfte der finanzierbaren Angebote in 9 Prozent der Wohnquartiere.

### Ergebnisse für München:

#### Armutsgefährdungsquote in der Region München (2011)

Armutsgefährdungsquote in der Region München (2017)					
	Armutsgefährdungsquote				Median der Äquivalenzeinkommen
Bezugsregion	Personen in Haushalten mit ledigem Kind/ledigen Kindern	Personen in Haushalten ohne ledige Kinder unter 18 Jahren	Insgesamt		
	zusammen	zusammen	zusammen	darunter Personen unter 18 Jahren	
	%				Euro
Deutschland	16,9	14,1	15,1	18,9	1414
München	18,9	15,6	16,8	20,8	1740

Die oben dargestellte Tabelle basiert auf einer Sonderauswertung aus dem Mikrozensus 2011. Dabei wurden 96 Raumordnungsregionen zu 38 Bezugsregionen (Beobachtungsräume) zusammengefasst, die jeweils mindestens 1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner umfassen. Im Fall von München ist die Bezugsregion gleich der Raumordnungsregion München (8 Landkreise sowie die Stadt München), da hier bereits ausreichend viele Einwohnerinnen und Einwohner erreicht werden.

### Stadt München

<b>Demographie</b> Einwohner Haushalte Tsd.	Aktuell* 1.378.176 759	
<b>Wohnungsbestand</b> Wohnungseigentumsquote Ein-/Zweifamilienhausquote	München 21 % 12 %	Referenz** 23 % 35 %
<b>Wohnkosten</b> Miete Kauf ETW Kauf Eigenheim	2. Quartal 2012 13,35 EUR/qm 4.473 EUR/qm 4.888 EUR/qm	Veränderung 3 Jahre (p.a.) 4 % 10 % 6 %
<b>Familiengerechte Wohnungen</b> Insgesamt finanzierbar für Durchschnittsverdiener finanzierbar für Einkommensarme	München 34 % 11 % 1 %	Referenz*** 43 % 35 % 12 %
<b>Konzentrationskennziffer</b> Durchschnittsverdiener Einkommensarme	München 10 % 2 %	Referenz*** 15 % 9 %
<b>Entfernungskennziffer</b> alle Familien Durchschnittsverdiener	München 5 km 40 km	Referenz*** 4 km 8 km
* Einwohner 2011, Haushalte 2010 **alle kreisfreien Städte ***100 Städte		

### Demographie: wachsende Bevölkerung und steigende Haushaltszahlen

München ist mit etwa 1,4 Mio. Einwohnerinnen und Einwohnern nach Berlin und Hamburg die drittgrößte Stadt in Deutschland. Die Baulandknappheit, bei weiterhin steigender Attraktivität gerade in zentralen Lagen, wird in München zu einer weiteren Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt führen. Bis zum Jahr 2030 wird München vermutlich gut 3 % Einwohnerinnen und Einwohner und rund 5 % Haushalte hinzugewinnen.

Hinweis: Entsprechend der aktuellen Bevölkerungsprognose des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird von einem weitaus höheren Einwohnerwachstum ausgegangen: bis 2030 steigt die Einwohnerzahl um ca. 15 % und die Haushaltszahl um rd. 13 % an.

**Wohnungsbestand:**

In München wohnen vier von fünf Haushalten zur Miete (79 %); das ist im bundesweiten Städtevergleich (77 %) ein durchschnittlicher Wert. Die Mehrheit der Wohnungen sind in Mehrfamilienhäusern zu finden, nur etwa jede achte Wohnung (12 %) in einem Eigenheim; diese Quote liegt deutlich unter dem Durchschnitt im bundesweiten Städtevergleich (35 %).

Hinweis: Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht von einer Mieterquote von ca. 75 % für München aus.

**Wohnkosten: steigende Mieten und Kaufpreise**

Der Wohnungsneubau deckt bei Weitem nicht die aktuelle Zusatznachfrage am Markt. Deswegen sind die Neuvertragsmieten in den letzten drei Jahren auf 13,35 Euro/qm gestiegen. München ist damit die teuerste Mieterstadt Deutschlands. Die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen sind noch schneller angestiegen als die Mieten, der Zuwachs lag weit oberhalb der Inflationsrate.

**Familiengerechte Wohnungen: viele Angebote, aber kaum welche finanzierbar**

Rund ein Drittel (34 %) aller inserierten Wohnungen ist grundsätzlich familiengerecht; das sind im Städtevergleich (43 %) unterdurchschnittlich viele. Davon ist aber nur jede neunte Wohnung (11 %) für eine Familie mit Durchschnittseinkommen und nur eine von Hundert (1 %) für einkommensarme Familien finanzierbar; diese Quoten sind im Städtevergleich (35 % bzw. 12 %) dramatisch unterdurchschnittlich (siehe Anlage 2).

**Konzentrationskennziffer: überdurchschnittlich, vor allem für Einkommensarme**

Die Masse der bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Durchschnittseinkommen konzentrieren sich in München (Konzentrationskennziffer 10 %) stärker auf die einzelnen Wohnquartiere als im Städtedurchschnitt (15 %). Einkommensarme Familien müssen sich auf noch viel weniger Quartiere beschränken (2 %) als im Durchschnitt aller betrachteten Städte (9 %).

**Entfernungskennziffer: für Einkommensarme weit mehr als durchschnittlich**

Familien finden in einem Radius von 5 km um die Stadtmitte geeignete Wohnungen, Familien mit einem Durchschnittseinkommen müssen bis zu 40 km abseits der Stadtmitte suchen – das ist der schlechteste Wert aller betrachteten Städte. Die Entfernungen für Familien mit mittlerem Einkommen liegen im Städtevergleich weit jenseits des durchschnittlichen Suchradius (4 km bzw. 8 km).

**Kennzahlen für Alleinerziehende in München wurden der Münchner Bürgerinnen- und Bürgerbefragung 2010 entnommen:**

### **Armutsgefährdungsquote/wirtschaftliche Lage der Haushalte**

Um die wirtschaftliche Situation der Haushalte objektiv zu evaluieren, wurde das Haushaltsnettoeinkommen (HHNE) erfasst. Der ermittelte Median des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens im Jahr 2010 belief sich auf 2.500 €, d.h. 50 % der Haushalte verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von bis zu 2.500 €. Es zeigt sich, dass das Einkommen der Einpersonenhaushalte sowie der Alleinerziehenden unter dem Median liegt.

Die Ergebnisse für verschiedene Haushaltsgrößen und -typen unterscheiden sich hinsichtlich des Pro-Kopf-Einkommens erheblich. Haushalte ohne Kinder generieren im Schnitt ein höheres Pro-Kopf-Einkommen als Haushalte mit Kindern. Die Ergebnisse legen eine negative Korrelation des Pro-Kopf-Einkommens zur angegebenen Kinderzahl offen. Alleinerziehende erreichen der aktuellen Befragung zufolge die geringsten Einkommenswerte. Mit einem Medianeinkommen von 1.250 € liegt das Einkommensniveau dieser Befragtengruppe um 25 % unter dem Durchschnitt. Dabei verfügen weibliche Alleinerziehende mit 1.111 € über ein deutlich niedrigeres Medianeinkommen als männliche Alleinerziehende (1.534 €).

### **Haushaltszahlen**

Die Gliederung der Haushalte nach Typen orientiert sich an der Haushaltsdatei des statistischen Amtes der Landeshauptstadt München. Erwähnenswert ist hier der im Vergleich zur Münchner Bevölkerung hohe Anteil von Haushalten mit Kindern. Unter diesen sind die Haushalte mit einem Kind am stärksten vertreten. Etwa jeder fünfte Haushalt mit Kindern ist alleinerziehend.

### **Wohnkosten**

Die Münchner Bürgerinnen- und Bürgerbefragung 2010 konnte bei einer Differenzierung nach den einzelnen Haushaltstypen aufzeigen, dass Alleinerziehende diejenige Gruppe mit der höchsten Mietbelastungsquote (38 %) darstellt.

### **Geeignete Wohnungen/Wohnungsgröße und Wohnungsbelegung**

Ein aussagekräftiger Indikator des Wohnkomforts ist die Belegungsdichte. Sie gibt an, wie viele Räume pro Haushaltsmitglied zur Verfügung stehen. Nach der Bürgerinnen- und Bürgerbefragung 2010 sind 70 % der Wohnungen normal belegt, 13 % der Münchner Wohnungen sind über- und 17 % unterbelegt. Betrachtet man die Belegungsdichte getrennt nach Haushaltstypen, so bestätigen diese Ergebnisse den bekannten Trend am Münchner Wohnungsmarkt: Die Überbelegung der Wohnungen steigt mit zunehmender Haushaltsgröße stetig an. So leben 57 % der befragten Haushalte mit zwei Kindern in überbelegten Wohnungen. Haushalte mit drei und mehr Kindern bewohnen sogar zu 69 % überbelegte Wohnungen. Bei Alleinerziehenden ist dies zu 28 % der Fall.



Bei den Alleinerziehenden besteht insbesondere eine Nachfrage nach flexiblen Wohnungen und Wohnungsgrundrissen. Sollte zum Beispiel wieder eine Partnerin/ein Partner einziehen, sollten Räume zugeschaltet werden können oder kleine Wohnungen zusätzlich angemietet werden können.

Durchschnittlich stehen den Münchner Haushalten 42 qm Wohnfläche pro Person zur Verfügung. Gut ein Viertel der Haushalte verfügt pro Person über 50 qm Wohnfläche, etwa jeder zehnte Haushalt muss sich mit maximal 20 qm pro Person begnügen. Die Betrachtung der verschiedenen Haushaltstypen zeigt das bereits bei der Belegungsdichte erkennbare „doppelte Versorgungsgefälle“: Haushalte ohne Kinder bewohnen eine größere personenbezogene Wohnfläche als Haushalte mit Kindern.

#### **Konzentrationskennziffer von Haushalten Alleinerziehender**

Laut einer Statistik des Sozialreferats/Stadtjugendamt München vom September 2013 konzentrieren sich die Haushalte der Alleinerziehenden in München auf nur wenige Stadtbezirke (siehe Anlage 3).

#### **Zusammenfassung aus den Schlussfolgerungen der Studie:**

Die zusammengefassten Ergebnisse aller lokalen Auswertungen bestätigen einen Einfluss von Armut auf die Möglichkeiten der Wohnungswahl. Weiterhin zeigen die Auswertungen, dass Familien, die bei einer bundesweiten Betrachtung der Einkommen nicht als arm gelten, unter Berücksichtigung der zu zahlenden lokalen Mietkosten dennoch unter die Armutsschwelle gelangen können. Drittes zentrales Ergebnis ist die hohe Differenziertheit zwischen den Wohnungsmärkten der 100 einwohnerstärksten Städte.

Arme Familien haben auf dem freien Wohnungsmarkt drei Möglichkeiten, um familieneignet beziehungsweise im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten zu wohnen: Sie sind gezwungen, einen höheren Anteil ihres Einkommens aufzuwenden als andere Haushalte. Während durchschnittlich ca. ein Drittel des Einkommens für Wohnen ausgegeben wird, ist es bei armen Familien im Durchschnitt etwa die Hälfte. Sie wohnen beengter als andere Familien, um nicht zu viel ihres Einkommens für Miete auszugeben, oder sie ziehen in günstigere, ggf. entlegenere Quartiere. Ihre Wohnqualität ist schlechter beziehungsweise ihr Wohnumfeld durch homogene, sozioökonomisch benachteiligte Bevölkerungsgruppen geprägt.

#### **Konsequenzen für das Aufwachsen von Kindern**

Wer in so ein Problemviertel geboren wird, hat deutlich geringere Chancen auf sozialen Aufstieg. Dabei ist vor allem das Wohnumfeld prägend für das Aufwachsen. Arme Menschen sind stärker auf ‚ihr‘ Wohnquartier, vor allem die unterstützenden sozialen Netze, institutionellen Angebote und lokalen Kontaktmöglichkeiten, angewiesen. Die Konzentration der Armut auf einzelne Quartiere führt zu einer sozialen Ausgrenzung im gesamtstädti-

schen Kontext, die für Kinder und Jugendliche im Alltag spürbar ist. Armutserfahrungen, die direkten Einfluss auf den Alltag der Kinder haben, sind:

1. Die Einschränkung der Erfahrungswelt von Kindern und Jugendlichen reduziert die eigenen Optionen.
2. Allein durch die eigene Adresse bestehen schlechtere Chancen insbesondere auf dem lokalen Lehrstellen- und Arbeitsmarkt.
3. Das Wohnquartier hat Einfluss auf die Dauer der Armutslage. Bevölkerungsgruppen mit niedrigem sozio-ökonomischen Status und eine Benachteiligung durch das Wohnumfeld führen dazu, dass die Gefahr lang andauernder Armut deutlich steigt.
4. Eine politische Implikation wiederum ist, dass die „armen“ Stadtviertel keine Stimme haben beziehungsweise diese nicht erheben und darum für Politik auf den ersten Blick uninteressant erscheinen.

### **Kommunen haben Handlungsdruck und Handlungsmöglichkeiten**

Die Auswirkungen von Armut und die Folgen für Kinder und Familien zeigen sich in erster Linie auf kommunaler Ebene. Auf dieser Ebene liegen auch die größten Stellschrauben für ein gelingendes Aufwachsen von Kindern. Die Unterschiedlichkeit der lokalen Wohnungsmärkte zeigt, dass es Möglichkeiten gibt, geeignete und finanzierbare Wohnungen für arme Familien zur Verfügung zu stellen – und dies nicht nur in wenigen Quartieren. In fast allen Kommunen werden Diskussionen zu kommunalem Bestand, sozialem Wohnungsbau und Mietpreisdeckelungen geführt. Die Umsetzung der Maßnahmen sowie die Auswirkungen für Kinder und ihre Familien sind eher langfristig.

### **(Kommunal) geförderter Wohnungsbau in der Landeshauptstadt München**

Bezahlbarer Wohnraum für einkommensschwache Haushalte war in München schon immer Mangelware. Deshalb fördert die Landeshauptstadt München schon seit Jahrzehnten massiv den Wohnungsbau in München. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass im Rahmen der Münchner Mischung im ganzen Stadtgebiet geförderter Wohnungsbau erstellt wird. Die Landeshauptstadt zeichnet sich durch ein umfangreiches Angebot an Förderprogrammen für den Mietwohnungsbau aus, um alle Haushaltstypen und Einkommensgruppen, die Anspruch auf geförderten Wohnraum haben, mit angemessenen Wohnungen zu versorgen.

- Einkommensorientierte Förderung (EOF)
- Programme des Kommunalen Wohnungsbauprogramms
  - Teilprogramm A,
  - Teilprogramm B,
  - Teilprogramm C und
  - Sozial Betreutes Wohnhaus (SBW)
- München Modell Miete

Die vom Freistaat Bayern staatlich geförderte Einkommensorientierte Förderung (EOF) besteht aus einer Grundförderung in Form eines objektabhängigen und eines belegungsabhängigen Darlehens und einer Zusatzförderung des Mieterhaushalts. Die Landeshauptstadt kofinanziert die staatliche Darlehensförderung mit bis zu max. 50 % des objektabhängigen Darlehens, da die staatlichen Mittel den hohen Bedarf an Wohnraum - insbesondere für die unteren Einkommensgruppen (Stufe I) - nicht decken. Zudem stellt die Stadt eigene Grundstücke zur Umsetzung der EOF-Vorhaben zur Verfügung.

Da aufgrund des hohen Bedarfs eine Ergänzung des durch Bund und Land geförderten Wohnungsbaus dringend notwendig war, verabschiedete der Münchner Stadtrat im Jahr 2001 im Rahmen von Wohnen in München III das umfangreichste kommunale Wohnungsbauprogramm in Deutschland.

Die Studienergebnisse für München belegen, dass das Handlungsprogramm die richtigen Schwerpunkte setzt. Die größeren Projekte des Kommunalen Wohnungsbauprogrammes werden im Teilprogramm A realisiert, als Ergänzung zu der einkommensorientierten Förderung (EOF). Für die Vergabe der Flächen der Projekte des Teilprogramms A ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zuständig. Für die Zielgruppe der wohnungslosen Haushalte sind die Teilprogramme B und C sowie die Sozial Betreuten Wohnhäuser (SBW) von Bedeutung, diese fallen in den Zuständigkeitsbereich des Sozialreferates.

Ziel des Teilprogramms B ist die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für Menschen aus dem städtischen und verbandlichen Wohnungslosensystem, die in Notquartieren, Pensionen oder auch Clearinghäusern untergebracht sind. Mit Hilfe der sozialpädagogischen Integrationsunterstützung Wohnen wird die Stabilisierung der Haushalte und der Hausgemeinschaft sowie eine Integration in das Wohnumfeld erleichtert. Zudem bietet die für das Teilprogramm B konzipierte Sozialorientierte Hausverwaltung eine Beratungsleistung für die ersten Jahren an.

Mit dem Teilprogramm C wird der Bau von sogenannten Clearinghäusern gefördert. Im Gegensatz zu Teilprogramm B ist die Wohndauer hier zeitlich befristet. Das Clearinghaus stellt wohnungslos gewordenen Bürgerinnen und Bürgern eine möblierte Wohnung auf Zeit (6 Monate bis max. 1 Jahr) zur Verfügung, in der mit sozialpädagogischer Unterstützung die Wohnperspektive geklärt wird. Ziel ist die schnelle Vermittlung in eine eigene dauerhafte Wohnung mit Mietvertrag – beispielsweise in Teilprogramm B.

Die Konzeption des Sozial Betreuten Wohnhauses (SBW) sieht die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für ältere Alleinstehende oder Paare mit niedrigem Einkommen vor, die aufgrund fortgeschrittenen Alters und Lebensbiographie nicht zu einer völlig selbstständigen Haushaltsführung in der Lage sind. Eine „Wohnhilfe“ und Beratungsangebote vor Ort unterstützen die Haushalte dabei, ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen.

Die Gesamtevaluation von „Wohnen in München“ findet alle fünf Jahre statt, Erfahrungsberichte werden jährlich publiziert und fortgeschrieben, so dass immer wieder auf aktuelle Entwicklungen eingegangen werden kann.

So wurden zum Beispiel bei der letzten Fortschreibung (Beschluss Wohnen in München V, Vorlage Nr. 08-14 / V 08187) die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau deutlich erhöht und der Wohnungsschlüssel variabler gestaltet.

Mit dem Förderprogramm München Modell Miete (MMM), das ebenfalls in die Zuständigkeit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung fällt, ist sichergestellt, dass auch Haushalte mit mittleren Einkommen (Stufe IV), die oftmals aus den staatlichen Förderobergrenzen gefallen sind, die Chance haben, bezahlbaren Wohnraum zu bekommen. Laut Studie sind in München viele, nämlich rund ein Drittel aller inserierten Wohnungen familieneeignet, von denen aber kaum welche für Durchschnittsverdienende finanzierbar seien. Die Projekte des Kommunalen Wohnungsbauprogramms sehen durchschnittlich ca. 30 % Wohnungen mit familiengerechtem Grundriss vor (um die Vergleichbarkeit zur Studie herzustellen wurde hier von Wohnungen für vier und mehr Personen ausgegangen). Je nach Bedarfslage werden derzeit auch vermehrt Projekte mit einem höheren Ansatz an familieneeigneten Wohnungen umgesetzt. Da die Projekte des Kommunalen Wohnungsbauprogramms nicht inseriert werden, sind sie jedoch nicht in die Ergebnisse der Studie mit eingeflossen.

### **Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)**

Die Landeshauptstadt München wird zunächst in drei Pilotprojekten 30 % der Fläche für den freifinanzierten Wohnungsbau für Vorhaben im Rahmen des KMB (siehe Beschluss vom 24.07.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12582) verwenden. Die Stadt verzichtet beim KMB auf einen Preiswettbewerb und vergibt die Flächen zum Verkehrswert. Dieser fällt niedriger aus, weil er unter Berücksichtigung mieterfreundlicher Bindungen ermittelt wird. Damit ist es möglich, dass auch im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

### **Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:**

„Maßnahmen der Einkommensorientierten Förderung/EOF und des Kommunalen Programms A in den Jahren 2006 bis einschl. 2012 nach Bewilligung der Fördermittel in den jeweiligen Stadtbezirken:

<b>Nr.</b>	<b>Stadtbezirk</b>	<b>Wohneinheiten</b>
3	Maxvorstadt	80
4	Schwabing-West	145
5	Au-Haidhausen	220
7	Sendling-Westpark	402

8	Schwanthalerhöhe	51
9	Neuhausen-Nymphenburg	537
10	Moosach	85
11	Milbershofen Am Hart	585
12	Schwabing-Freimann	534
13	Bogenhausen	172
14	Berg am Laim	378
15	Trudering-Riem	716
16	Ramersdorf-Perlach	93
17	Obergiesing-Fasangarten	102
19	Thalkirchen-Obersendling- Forstenried-Fürstenried-Solln	222
21	Pasing-Obermenzing	160
22	Aubing-Lochhausen-Langwied	145
24	Feldmoching-Hasenberg	119
25	Laim	63
	Summe	4.809

Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, wurden in den Jahren 2006 bis einschl. 2012 Fördermittel in den Programmen EOF und A des geförderten Mietwohnungsbaus für insgesamt ca. 4.800 Wohnungen bewilligt. Die einzelnen Förderprojekte befinden sich in ganz unterschiedlichen Stadtbezirken.

Ausschlaggebend für die Verteilung der Projekte über das Stadtgebiet sind vor allem zwei Faktoren:

Zum einen werden vor allem in den Stadtbezirken verstärkt Projekte des geförderten Mietwohnungsbaus realisiert, in denen sich die Standorte der großen Maßnahmen auf städtischen Flächen (z.B. Nordhaide, Messestadt Riem, Ackermannbogen, Funkkaserne, künftig Prinz-Eugen-Kaserne, Bayernkaserne, Freiham-Nord) befinden. Der geförderte Mietwohnungsbau der Teilprogramme EOF oder A hat hier einen Anteil von i.d.R. 30 % der Gesamtgeschossfläche des Planungsgebietes.

Zum anderen wird vermehrt dort geförderter Mietwohnungsbau realisiert, wo die Schwerpunkte der Baurechtschaffung über neue Bebauungspläne auf privaten Grundstücken (z.B. Obersendling/Siemensgelände, Hauptbahnhof-Laim-Pasing/Bahngelände) liegen. Hier wird bei Projekten ab einer bestimmten Mindestgröße ein Anteil des geförderten Mietwohnungsbau von 20 % über die sozialgerechte Bodennutzung gebunden.“

**Fazit:**

Die Schlussfolgerungen zur Studie zeigen, dass für die Kommunen, so auch für die Landeshauptstadt München, Handlungsbedarf besteht, geeignete und finanzierbare Wohnungen für arme Familien zur Verfügung zu stellen.

Die derzeit hohen Zuzugszahlen nach München und der sich abzeichnende Flächenmangel verschärfen die Wohnungsmangelsituation in München. Der bezahlbare Mietwohnungsbestand in München sinkt dramatisch. Alleine wird die Landeshauptstadt München dieses Problem nicht lösen können.

Um spezifische Engpässe für unterschiedliche Zielgruppen zu erfassen und entsprechend zielgerichtet reagieren zu können, ist eine gut funktionierende und effiziente Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung in der Landeshauptstadt und mit den umliegenden Regionen unerlässlich.

**Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Der Korreferentin/dem Korreferenten des Sozialreferates, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

**II. Antrag der Referentin**

1. Vom Vortrag der Referentin zum Thema „Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten“, insbesondere vom bestehenden Handlungsbedarf und der notwendigen Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung in der Landeshauptstadt und mit den umliegenden Regionen, wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04471 von DIE LINKE vom 23.07.2013 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die/Der Vorsitzende

Die Referentin

Bürgermeister/-in

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**  
z.K.

### **V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, S-III-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Sozialreferat (S-III-S)**  
**An das Sozialreferat (S-III-S/FSV)**  
**An das Kommunalreferat (KR-IM-ZA-IWA)**  
**An das Kommunalreferat (KR-IS-KD-GV-WO)**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/42**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II-2**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1**  
z.K.

Am

I.A.