

Verdrängungsprozesse in der Landeshauptstadt München:

„Unfreiwillige Um- und Fortzüge in Münchener Wohngebieten - Fallkonstellationen eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes“

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12560

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

In Vorbereitung der Vergabe eines Werkvertrags zur Erstellung der genannten Studie werden mit vorliegendem Beschluss zusätzliche finanzielle Mittel beantragt.

1. Hintergrund und Anlass

Umzüge und Fortzüge von Haushalten sind ganz normale Phänomene der Wanderungsbewegungen in der Bevölkerung, die 2017 ca. 14,6 % der Münchener Bevölkerung betrafen. Problematisch sind Umzüge und Fortzüge jedoch dann, wenn sie unfreiwillig auf Grund von Verdrängung erfolgen, da die Wohnungsversorgung der betroffenen Haushalte im angespannten Münchener (Miet-)Wohnungsmarkt immer schwerer fällt. Längst sind nicht mehr nur Einkommensschwache sondern auch Haushalte mit mittlerem Einkommen potenziell von Verdrängung gefährdet.

Doch was genau ist unter Verdrängung zu verstehen, und welche Phänomene verbergen sich hinter dem (politischen) Schlagwort?

Dieser und nachstehend dargelegten weiteren Fragestellungen gilt es gezielt nachzugehen, um in erster Linie die Einflussmöglichkeiten der Landeshauptstadt München zu erkennen und diese gegebenenfalls zu ertüchtigen sowie neue Instrumente zur Abmilderung unerwünschter Prozesse zu generieren.

- Welche unterschiedlichen Formen von Verdrängung gibt es?
- Welcher Anteil der innerstädtischen Umzüge und Fortzüge aus der Stadt kann als Verdrängung aus der bisherigen Wohnung angesehen werden?
- Was sind die klassischen/ häufigsten Auslöser von Verdrängung, gibt es typische Verläufe, typische Begleiterscheinungen, frühzeitige Warnzeichen?
- Gibt es stadträumlich besonders gefährdete Gebiete für (bevorstehende) Verdrängungsprozesse?
- Lassen sich unterschiedliche Verläufe/Entwicklungen in Gebieten mit und ohne Erhaltungssatzung feststellen?

- Welche Bevölkerungsgruppen sind von welcher Art von Verdrängung betroffen?
- Welche Bleibestrategien werden möglicherweise seitens der Haushalte verfolgt?
- Welche städtebaulichen Folgen ergeben sich aus den Verdrängungsprozessen?
- Welche Strategien und Instrumente gibt es, die Prozesse zu verhindern oder abzumildern? Welche Einflussmöglichkeiten hat die Landeshauptstadt München dabei?
- Welche Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen gibt es?

2. Zielsetzung und Nutzen

Die Studie soll dazu beitragen, Verdrängungsprozesse besser zu verstehen.

Das erlangte Wissen über die ablaufenden Prozesse und deren Auslöser ist in Hinblick auf die Generierung bzw. Ertüchtigung von Einflussmöglichkeiten der Landeshauptstadt München, zur Abmilderung der Prozesse zentral.

Es dient einer zielgruppenadäquaten Ausgestaltung der städtischen wohnungspolitischen Konzeption (WiM VII) und ist insbesondere auch für den Einsatz des Instrumentes der Erhaltungssatzungen von Interesse.

Erhaltungssatzungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, sogenannte Milieuschutzsatzungen, werden in der Landeshauptstadt München seit 30 Jahren mit dem Ziel, preiswerten Mietwohnraum zu erhalten, erlassen.

Das der Ausweisung der Erhaltungssatzungsgebiete zugrundeliegende Indikatorenset für die Messung des Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials wurde in der Vergangenheit bei Bedarf überarbeitet und ist auch zukünftig den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Von den Erkenntnissen aus der Studie werden Hinweise für eine zutreffende Abbildung der Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse im Indikatorenset zur Begründung von Gebietsabgrenzungen und letztlich auch für einen effizienten Einsatz des Instrumentes Erhaltungssatzung erwartet.

Der Nutzen, der nicht durch Kennzahlen beziffert werden kann, ergibt sich aus den zuvor genannten Punkten.

3. Konzept der Studie

Aufbauend auf den Ergebnissen einer (noch zu erstellenden,) umfassenden statistischen Analyse von Einwohnerbewegungsdaten durch die städtische Verwaltung soll durch Beauftragung eines geeigneten externen Büros eine explorative, qualitative Studie zur Erfassung der Bedingungen und Ausprägungen von Verdrängungsprozessen in den Münchener Wohngebieten durchgeführt werden.

Es ist vorgesehen, den oben genannten Fragen mit Hilfe von Fallstudien nachzugehen. Das explorative Vorgehen ermöglicht einen weitestgehend ergebnisoffenen Zugang zum bislang wenig untersuchten Feld der Verdrängung. Der qualitative Ansatz eignet sich insbesondere, da Verhaltensweisen von Personen hierbei eine große Rolle spielen und diese nicht standardisiert über quantitative Methoden erhoben und ausgewertet werden

können.

Geplant ist zudem eine Analyse der bereits vorliegenden Studien zu Verdrängungsprozessen im europäischen Raum.

4. Zeitplan

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist nicht in der Lage, die beschriebene Studie in allen Arbeitsschritten mit eigenem Personal durchzuführen.

Deshalb wird die Notwendigkeit gesehen, insbesondere die Durchführung und -aufbereitung der Literaturrecherche sowie der eigentlichen Fallstudien als Werkvertrag zu vergeben und sich für die Konzeption der vorgesehenen Methodik die erforderliche fachliche und ggf. technische Unterstützung zu sichern.

Die Durchführung der Untersuchung durch einen externen Auftragnehmer erfolgt voraussichtlich ab dem 3. Quartal 2019, im Anschluss an die statistische Voranalyse durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I/22.

Die Auftragsvergabe ist für das zweite Quartal 2019 geplant.

5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Bei dem Auftrag zur Durchführung der Studie „Unfreiwillige Um- und Fortzüge in Münchener Wohngebieten - Fallkonstellationen eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes“ handelt es sich um die Vergabe einer Beratungsleistung mit einem geschätzten Auftragswert von rund 75.000,00 € inkl. Mehrwertsteuer.

5.1. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten*		75.000 € in 2019	
davon:			
Personalauszahlungen*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen **			
Transferauszahlungen			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit		75.000 € in 2019	
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40

Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

Bei der Kostenschätzung handelt es sich um eine Grobplanung auf Basis des angedachten Studiendesigns:

Geschätzte Kosten

- | | |
|----------------------------|---------------|
| • Konzeption | rund 5.000 € |
| • Literaturrecherche | rund 4.000 € |
| • Durchführung Fallstudien | rund 30.000 € |
| • Auswertung/Präsentation | rund 16.000 € |
| • Sachkosten | rund 8.000 € |

Zwischensumme	rund 63.000 €
<u>plus 19 % Mwst.</u>	<u>12.000 €</u>

Gesamtbudget	rund 75.000 €
---------------------	----------------------

Die letztendlich aufzubringenden Kosten lassen sich erst nach Auswertung des einzu-leitenden Vergabeverfahrens bestimmen.

Das Produktausgabenbudget (Produkt 38512100, Stadtentwicklungsplanung) des Referats für Stadtplanung und Bauordnung erhöht sich damit voraussichtlich um insgesamt bis zu 75.000,00 €, die in 2019 zahlungswirksam werden.

5.2. Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019; siehe Nr. 32 der Liste der geplanten Beschlüsse des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Eine Behandlung der Angelegenheit in der heutigen Sitzung ist erforderlich, damit die Haushaltsmittel für 2019 zur Verfügung gestellt werden können und damit die Vergabe des Werkauftrags und der Beginn des Projekts im Jahr 2019 erfolgen können.

Die Beschlussfassung ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Jahr 2019 eine Studie zum Thema „Unfreiwillige Um- und Fortzüge in Münchener Wohngebieten - Fallkonstellationen eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes“ nach dem in Ziffer 3 des Vortrages der Referentin vorgelegten Konzept durchzuführen und einen entsprechenden Werkvertrag zu vergeben.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. 75.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 anzumelden. Das Produktkostenbudget bei dem Produkt 38512100 Stadtentwicklungsplanung erhöht sich in 2019 um 75.000 €, die in der Höhe auch zahlungswirksam sind (Produktauszahlungsbudget).
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Stadtrat über die Ergebnisse der Studie zu unterrichten.
4.  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. Dr.(I) 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.  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 Bezirksausschüsse 1 - 25
3. An das Direktorium – Frauengleichstellungsstelle
4. An das Direktorium HA II – Geschäftsstelle des Ausländerbeirates
5. An das Sozialreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I, I/01 BVK, I/02
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 2, SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/22

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3