

Telefon: 233 - 82709
Telefax: 233 - 82760

Direktorium
HA I Statistisches Amt
Abt.4

Fertigstellungen von Wohnungen

Antrag Nr. 08-14 / A 05045 der SPD-Fraktion im Münchner Stadtrat
vom 28.01.2014

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V14140

Anlage:
Stadtratsantrag

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2014 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Am 28.01.2014 beantragten die Stadträtin und Stadträte Beatrix Zurek, Christian Amlong und Alexander Reissl dem Stadtrat die Fertigstellungszahlen von Wohnungen im Wohnungsbau darzustellen.

Das Statistische Amt nimmt zum Antrag wie folgt Stellung:

Punkt 1: Die Summe der Fertigstellungen seit 1993

Antwort:
Seit 1993 bis Ende 2013 wurden 124.957 Wohnungen fertiggestellt gemeldet.

Punkt 2: Die Zahl der Fertigstellungen der Jahre 2011, 2012, 2013

Antwort:
In den Jahren 2011 bis 2013 wurden 21.260 Wohnungen fertiggestellt gemeldet (2011: 6.671 Wohnungen, 2012: 6.685 Wohnungen, 2013: 7.904 Wohnungen). Im jährlichen Mittel sind dies rund 7.100 Wohnungen, d. h. die Zielzahlen der wohnungspolitischen Handlungsprogramme Wohnen in München IV und V wurden im Mittel der letzten 3 Jahre erreicht bzw. sogar geringfügig übertroffen.

Punkt 3: Die Zahl der Fertigstellungen der Jahre nach dem Urteil des OLG Düsseldorf 2007

Punkt 4: Die Zahlen der fertiggestellten öffentlich geförderten Wohnungen entsprechend Punkt 2 und 3

Diese Punkte werden auf Grund des direkten Zusammenhangs gemeinsam beantwortet: Die Vergabe öffentlicher Grundstücke wurde im Programmzeitraum von „Wohnen in München IV“ durch die Urteile des OLG Düsseldorf im Jahr 2007 erheblich beeinträchtigt. Die Forderung nach einer europaweiten Ausschreibung der städtischen Grundstücke als Bauauftrag führte wegen des Risikos von Verstößen gegen das Vergaberecht temporär zum Erliegen der Vergaben. Da öffentliche Grundstücke vor allem beim geförderten Wohnungsbau eine Rolle spielen, hatte das Urteil vor allem auf diesen Sektor Einfluss. Erst durch eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes vom 25.03.2010 wurde der Anwendungsbereich des Vergaberechts wieder deutlich enger gezogen. Auf die Zahl der Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau hat sich der Einschnitt bei den Vergaben auf Grund der Planungs- und Bauzeiten erst mit einigen Jahren Verzögerung ausgewirkt. So ist die niedrige Zahl von 916 fertiggestellten geförderten Wohnungen im Jahr 2013 als Folge des Urteils des OLG Düsseldorf zu sehen.

Im übrigen wurden in den Jahren 2008 bis 2013 10.084 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt (2008: 1.468 Wohnungen, 2009: 1.990 Wohnungen, 2010: 1.901 Wohnungen, 2011: 2.080 Wohnungen, 2012: 1.729 Wohnungen, 2013: 916 Wohnungen). Im Mittel sind dies rund 1.700 Wohnungen jährlich. Dies liegt schon sehr nahe an der Zielzahl im geförderten Wohnungsbau von 1.800 nach „Wohnen in München IV und V“, die sich allerdings auf Bewilligungen und nicht auf Fertigstellungen bezieht. So wurden im Jahr 2013 zwar nur 916 geförderte Wohnungen fertiggestellt, aber durchaus **1.548 Wohnungen bewilligt**. Auf die niedrige Fertigstellungszahl von 2013 deuteten bereits die vergleichsweise geringen Bewilligungen des Jahres 2011 hin. So setzten sich die Folgen des OLG Düsseldorf Urteils über niedrige Vergabe- und Bewilligungs- bis hin zu niedrigen Neubauzahlen fort. Nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs stiegen dann auch die städtischen Grundstücksvergaben und in deren Folge die Bewilligungszahlen wieder an (2012: 1.381 Wohnungen, 2013: 1.548 Wohnungen). Man kann davon ausgehen, dass von den erteilten Bewilligungen in den Folgejahren auch Gebrauch gemacht wird. Damit wäre der durch das Urteil des OLG Düsseldorf verursachte Einschnitt überwunden.

Unabhängig von den geförderten Wohnungen beläuft sich die Zahl der Fertigstellungen insgesamt zwischen 2008 und 2013 auf 34.981 Wohnungen. Die vergleichsweise niedrigen Zahlen der Vergangenheit waren dabei nicht in erster Linie durch das Urteil des OLG Düsseldorf bedingt, da die Vergabeprobleme bei städtischen Grundstücken den Sektor des freifinanzierten Wohnungsbaus weniger stark tangiert haben. Vielmehr sind sie in den Jahren nach 2000 durch die geringere Attraktivität des Wohnungsbaus im Vergleich zum Gewerbe und in den Jahren nach 2007 durch die Auswirkungen der Finanzkrise zu erklären, die zunächst die Neubautätigkeit erschwert hat, bevor sie durch die „Flucht ins Btongold“ abgelöst wurde. Diese letztere Tendenz lässt sich an den Zahlen der Jahre 2011 bis 2013 ablesen (siehe Antwort zu Punkt 1).

Punkt 5: Die Zahl der Baugenehmigungen seit 2007

Antwort:

Die Zahl der genehmigten Wohnungen beläuft sich im Zeitraum 2007 bis 2013 auf 44.600 Wohnungen (im Rahmen von 8.740 Baugenehmigungen), d. h. rund 6.400 Wohnungen jährlich.

Zur Übersicht die gewünschten Zeiträume nochmals in Tabellenform:

Fertiggestellte und bewilligte Wohnungen 1993-2013

Jahr	Fertigstellungen Wohnungen	Fertigstellungen öffentlich geförderte Wohnungen	Bewilligte öffentl. geförderte Wohnungen nach Zielzahlen WiM	Anteil Fertigstellungen öffentl. Gef. Whgen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
2007	4.448	1.504	1.330	33,8
2008	4.938	1.468	1.159	29,7
2009	4.382	1.990	1.158	45,4
2010	4.401	1.901	1.007	43,2
2011	6.671	2.080	1.179	31,2
2012 1)	6.685	1.729	1.381	25,9
2013 2)	7.904	916	1.548	11,6
2007-2013	39.429	11.588	8.762	29,4
1993-2013	124.957	25.493	26.579	20,4

1) Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich. 2) v vorläufige Zahlen.

Baugenehmigungen 1993-2013

Jahr	Anzahl Baugenehmigungen im Wohnungsbau	genehmigte Wohnungen 3)
	Anzahl	Anzahl
2007	1.148	5.278
2008	1.343	5.731
2009	1.045	4.986
2010	1.282	5.435
2011	1.602	8.417
2012 1)	1.119	7.549
2013 2)	1.201	7.204
2007-2013	8.740	44.600
1993-2013	27.504	135.480

1) Ab 2012 einschl. sonstiger Wohneinheiten, ein Vergleich mit den Vorjahren ist nur bedingt möglich. 2) v vorläufige Zahlen. 3) in Wohngebäuden einschl. Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

Das Planungsreferat hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

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

Dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Dr. Roth, der Gleichstellungsstelle und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder war nicht möglich, weil der Stadtratsantrag zur federführenden Bearbeitung dem D-I/STA erst verspätet zugeleitet wurde.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt den Vortrag des Referenten zur Kenntnis.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 05045 der Stadtratsfraktion der SPD vom 28.01.2014 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Der Referent

Christian Ude
Oberbürgermeister

IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenografischen Sitzungsdienst

an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. -Direktorium HA I - Statistisches Amt

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**
An die Stadtkämmerei
An das Direktorium – GL
An das Direktorium – HA I/CS

z. K.

Am