

## **"Smart-Wohnungen"**

- **Größeres Angebot an besonders günstigen kleinen Wohneinheiten für München**  
Antrag Nr. 08-14 / A 04190 von Herrn StR Christian Müller,  
Herrn StR Dr. Reinhard Bauer, Frau StRin Verena Dietl,  
Herrn StR Ömer-Yasar Fincan, Herrn StR Constantinos Gianacacos,  
Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar,  
Frau StRin Birgit Volk, Frau StRin Anja Berger, Frau StRin Jutta Koller,  
Frau StRin Gülseren Demirel,  
vom 19.04.2013
  
- **Mehr kleinere München-Modell-Wohnungen bauen**  
Antrag Nr. 08-14 / A 04551 der Stadtratsfraktion der FDP  
vom 08.08.2013

## **Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 00958**

Anlagen:

1. Antrag Nr. 08-14 / A 04190 vom 19.04.2013
2. Antrag Nr. 08-14 / A 04551 vom 08.08.2013
3. Lageplan

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 24.09.2014 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

#### **1. Anlass**

Die Stadträtinnen und Stadträte der SPD-Fraktion (Herr StR Christian Müller, Herr StR Dr. Reinhard Bauer, Frau StRin Verena Dietl, Herr StR Ömer-Yasar Fincan, Herr StR Constantinos Gianacacos, Herr StR Andreas Lotte, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau StRin Birgit Volk) und die Stadträtinnen und Stadträte der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen - rosa liste (Frau StRin Anja Berger, Frau StRin Jutta Koller, Frau StRin Gülseren Demirel) haben am 19.04.2013 den anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 04190 (Anlage 1) vorgelegt. Die Stadtverwaltung wird gebeten,

ein Konzept zu erarbeiten, um ein größeres Angebot an besonders günstigen, kleinen Wohnungen (sog. "Smart-Wohnungen") in München zu schaffen. Mit Schreiben vom 27.08.2013 und vom 21.05.2014 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um Terminverlängerung bis zum 3. Quartal 2014 gebeten. Beide Terminverlängerungen wurden gewährt.

Die Stadtratsfraktion der FDP (Herr StR Dr. Michael Mattar, Frau StRin Gabriele Neff, Herr StR Dr. Jörg Hoffmann, Frau StRin Christa Stock) hat am 08.08.2013 den anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 04551 (Anlage 2) gestellt. Die Landeshauptstadt München soll künftig vermehrt kleinere Wohnungen im München Modell-Miete fördern. Mit Schreiben vom 27.08.2013 und vom 21.05.2014 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch hier um Terminverlängerung bis zum 3. Quartal 2014 gebeten. Auch diese Terminverlängerungen wurden gewährt.

Nachdem beide Anträge ähnliche Ziele beinhalten, werden sie in der vorliegenden Vorlage gemeinsam behandelt.

## **2. Ausgangslage**

In den beiden Anträgen wird zum Ausdruck gebracht, dass es in München ein zu geringes Angebot an kleinen, kompakten und zugleich kostengünstigen Wohnungen gibt. Durch reduzierte Wohnflächen und abgesenkte Ausbaustandards sollen daher bezahlbare Wohnungen entstehen. Sozioökonomisch schwache Haushalte, Auszubildende und junge Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Niedriglohnbereich, aber auch Alleinstehende, junge Paare und Familien haben es auf dem angespannten Münchner Mietwohnungsmarkt schwer. Der Blick auf den Münchner Wohnungsmarkt zeigt, dass Angebote für qualitativ gute und bezahlbare Wohnungen für diese Nutzergruppen fehlen.

„Smart-Wohnungen“ sollen qualitativ, innovativ und dennoch kostengünstig sein. Unnötige Mietkosten für nicht benötigte Wohnflächen werden durch ein kompakt geplantes Grundrisskonzept und einen geringeren Wohnflächenverbrauch pro Kopf vermieden. Varianten der Raumaufteilung ermöglichen individuelle Spielräume und stellen zusätzlichen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner dar. Gemeinschafts- und Freiräume ergänzen das attraktive Angebot.

## **3. Begriffsbestimmung "Smart-Wohnungen"**

In einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe mit Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, des Sozialreferats, des Kommunalreferats sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurden

Rahmenbedingungen und Spielräume für günstige „Smart-Wohnungen“ diskutiert und Spielräume hierfür ausgelotet.

Grundsätzlich sind zwei Bereiche für "Smart-Wohnungen" zu unterscheiden:

- freifinanzierte "Smart-Wohnungen" für Personengruppen, die nicht sozialwohnungsberechtigt sind, da diese z.B. die im geförderten Wohnungsbau erforderlichen Wartezeiten nicht erfüllen oder deren Einkommen die Einkommensgrenzen überschreiten,
- geförderte "Smart-Wohnungen" für im Rahmen der Einkommensgrenzen begünstigte Haushalte.

### **Freifinanzierte "Smart-Wohnungen"**

Aus Sicht des Sozialreferats sind dringend bezahlbare Kleinwohnungen für Arbeitskräfte im Niedriglohnsektor, ältere Menschen mit kleinen Renten, Auszubildende, städtische Dienstkräfte mit geringem bis mittlerem Einkommen und Arbeitsmigrantinnen und -migranten erforderlich. Das Sozialreferat geht von einem akuten Bedarf von rund 1.600 zusätzlichen Wohnungen aus. Dabei überwiegt der Anteil an Einpersonenzimmern deutlich. Es werden sehr kompakte Ein- und Zweizimmerwohnungen nachgefragt, mit Wohnflächen von ca. 15-18 m<sup>2</sup> für eine Person und 25-35 m<sup>2</sup> für zwei Personen. Die Wohnungen sollen über eine eigene Kochgelegenheit und einen eigenen Sanitärbereich verfügen.

Nach Auffassung des Sozialreferats müssen „Smart-Wohnungen“ insbesondere auf freifinanzierten Flächen umgesetzt werden, da ein großer Personenkreis, wie z.B. die Arbeitsmigrantinnen und Arbeitsmigranten, nicht die Förderungsvoraussetzungen im geförderten Wohnungsbau (z.B. erforderliche Wohndauer in München) erfüllen. Da es für diese Gruppen bisher kein angemessenes Wohnungsangebot gibt, wohnen sie in Unterbringungsstätten und belasten die vorhandenen Kapazitäten. Daher ist es das Ziel des Sozialreferats, über reduzierte Wohnflächen bezahlbaren freifinanzierten Wohnraum mit geringen Mieten zu schaffen. Die Warmmiete für eine Einpersonenzimmerwohnung soll dabei 375,- € monatlich nicht überschreiten.

Eine so günstige Miete bedingt zusätzlich auch einen entsprechend günstigen Grundstückspreis. Städtische Grundstücksflächen können aber nur mit sozialen Bindungen günstig angeboten werden.

### **"Smart-Wohnungen" im geförderten Wohnungsbau**

Diese dringend benötigten Wohnungen für mietfähige Ein- und Zweipersonenhaushalte mit geringem Einkommen können aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowohl im staatlich geförderten Wohnungsbau, im Kommunalen Wohnungsbauprogramm als auch im Programm München Modell-Miete ausreichend umgesetzt werden. Problematisch ist, dass dieser Wohnraum aufgrund der Bindungen durch die Wohnraumförderung nur einem Teil der Nachfragenden zur Verfügung steht. Es sind daher zusätzliche Angebote im freifinanzierten Wohnungsbau erforderlich. Auch im genossenschaftlichen Wohnungsbau könnte diese Angebotslücke gedeckt werden.

Im geförderten Mietwohnungsbau ist durch den mit dem Sozialreferat vereinbarten Wohnungsschlüssel, der sich am Bedarf der vorgemerkten Wohnungssuchenden orientiert und bei der Realisierung von Bauvorhaben im Neubau verpflichtend ist, ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen möglich. Angeboten wird eine Mischung aus neun verschiedenen Wohnungstypen, vom Ein- und Zweipersonenhaushalt, über Wohnungen für Alleinerziehende bis hin zu Wohnungen für kinderreiche Familien.

Die Kleinwohnungen für Einpersonenhaushalte mit einer Wohnfläche von 30-45 m<sup>2</sup> nehmen derzeit einen Anteil von rund 30% der Mietwohnungen ein. Diese Kleinwohnungen stehen für Personen aller Alters- und Nutzergruppen, sofern berechtigt, zur Verfügung. Der Wohnungsschlüssel wurde im Jahr 2013 den aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes angepasst. Dabei wurden die Wohnflächen für die unterschiedlichen Nutzergruppen reduziert.

Der Wohnungsschlüssel kann innerhalb eines Bauvorhabens auch zugunsten des Anteils von Ein- und Zweipersonenwohnungen verändert werden. Dabei ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die „Münchner Mischung“, also Wohnen für möglichst alle Einkommensgruppen, in den neuen Planungsgebieten gewahrt werden muss und nicht durch Bedarfe einzelner Gruppen überfrachtet werden darf.

Die Rahmenbedingungen für „Smart-Wohnungen“ sind im geförderten Mietwohnungsbau vorhanden. Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind nach § 1 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) allerdings nur Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Unter diesen Voraussetzungen unterstützt die Wohnraumförderung im Mietwohnungsbereich insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen. Die geförderten Mietwohnungen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) werden vom Sozialreferat, unter Berücksichtigung ihres Einkommens, an vorgemerkte Haushalte von Wohnungssuchenden der unteren und mittleren Einkommensgruppen vergeben.

### **Barrierefreiheit**

Bereits seit 2008 müssen im geförderten Wohnungsbau alle Wohnungen und der Zugang zu den Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden.

Mit der verbindlichen Einführung der DIN 18040 zum barrierefreien Bauen als Technische Baubestimmung zum 01.07.2013 in die Bayerische Bauordnung soll nun auch über das öffentliche Baurecht sicher gestellt werden, dass die öffentlich zugänglichen Bereiche eines Gebäudes und ein bestimmter Anteil an Wohnungen ohne Barrieren erreicht und genutzt werden kann.

Die Umsetzung der zu beachtenden Anforderungen an zusätzliche Bewegungsflächen führt dabei zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen. In diesem Zusammenhang wird erwähnt, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit

der deutlichen Reduzierung der Wohnflächen entgegen stehen. Weitere Reduzierungspotenziale sind hier eindeutig begrenzt, ohne den baurechtlichen bzw. förderungsrechtlichen Vorgaben zu widersprechen.

#### **4. Projekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Umsetzung der neuen Konzeption einzubinden, wurde von der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe als wichtig erachtet. GEWOFAG und GWG München gehen bereits heute schon neue und vorbildliche Wege in der Wohnraumversorgung. Sie bieten für ältere Bürgerinnen und Bürger mit Projekten wie „Wohnen im Viertel“ und „WG Plus“ vermehrt kleine, seniorengerechte, bezahlbare Wohnungen auf dem Markt an. Damit die meisten älteren Seniorinnen und Senioren so lange als möglich in ihrer eigenen Wohnung und in ihrem vertrauten Umfeld bleiben können, wird vermehrt ein System an Serviceeinrichtungen und ambulanten Diensten angeboten.

Der Arbeitskräftemangel, insbesondere von gut ausgebildeten Menschen, ist schon jetzt in München wahrnehmbar. Für den Wirtschaftsstandort München ist es daher wichtig, dass ausreichend qualifizierte Nachwuchskräfte ausgebildet werden. Bezahlbarer Wohnraum angesichts des bestehenden hohen Mietpreisniveaus ist wesentlich, um als Ausbildungsstandort attraktiv zu bleiben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde daher mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 13.03.2013 beauftragt, gemeinsam mit der GEWOFAG das Pilotprojekt zur Realisierung von Wohnungen für Auszubildende im Rahmen der beiden Bauvorhaben an der Dachauer Straße und am Innsbrucker Ring / Grafinger Straße voran zu bringen.

Ferner beauftragte die Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter anderem, gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG die Pilotprojekte Thierschstraße und Wagnerstraße zur Realisierung von Wohnungen für städtische Dienstkräfte zu verfolgen.

Bei GEWOFAG und GWG München sind bereits die Bauvorhaben in Vorbereitung bzw. in Planung, die den Wohnungsmarkt um diese zielgruppengerechten Angebote erweitern sollen. Die nachfolgenden Beispiele zeigen den Stand der Entwicklungen.

##### **4.1 Wohnen für Auszubildende am Innsbrucker Ring / Grafinger Straße**

Die ca. 0,6 ha großen Grundstücke in Berg am Laim sind Teil des Wohngebiets rund um den Piusplatz. Auf dem Eckgrundstück Innsbrucker Ring / Grafinger Straße plant die GEWOFAG eine neue Wohnanlage mit rund 110 Wohneinheiten. Diese soll ein attraktiver Baustein für das Quartier sein und zugleich auch einen effizienten Lärmschutz bilden. In dem Planungsgebiet sollen unterschiedliche Nutzungen

verwirklicht werden: gefördertes Wohnen und Wohnen für Auszubildende, eine mehrgruppige Kinderkrippe, sowie Einzelhandel in Form eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes.

Insgesamt orientieren sich über dem Einzelhandel und der Kinderkrippe rund 90 Ein- und Zweipersonenapartments um einen ruhigen, gemeinsam genutzten Hof. Es werden Wohnungen für ca. 125 Auszubildende entstehen. Rund 20 Wohnungen mit gemischter Haushaltszusammensetzung und einer sozial orientierten Hausverwaltung im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm B ergänzen das Angebot.

Die Auszubildenden erhalten eigenständige Wohnungen für ein und zwei Personen, die mit entsprechenden Gemeinschaftsbereichen ergänzt werden. Die Apartments werden mit rund 21 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant, die Doppelapartments haben etwa 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Darüber hinaus wird es auch ein Angebot an einer Wohngruppe für vier Personen geben. Das Einzelapartment soll dabei voraussichtlich für einen Warmmietpreis von 250,- € monatlich, das Doppelapartment für einen Warmmietpreis von 500,- € monatlich angeboten werden.

Die Wohnungen für Auszubildende werden im Kommunalen Wohnungsbauprogramm - Teilprogramm A gefördert. Das Belegkontingent sieht ein Drittel der Wohnungen für die Landeshauptstadt München vor, ein Drittel der Wohnungen ist bei Kostenbeteiligung für Münchner Unternehmen vorgesehen. Ein weiteres Drittel sind freie Belegplätze.

Im Frühjahr 2013 wurde für die planerische Entwicklung des Quartiers und für das Pilotprojekt „Wohnen für Auszubildende“ ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Im April gingen 03 Architekten aus München mit verde Landschaftsarchitektur GbR aus Freising als erste Preisträger aus dem Wettbewerb hervor.

Das Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich läuft derzeit. Als Baubeginn ist 2015 anvisiert, die Fertigstellung könnte im Jahr 2016 erfolgen.

#### **4.2 Wohnen für städtische Dienstkräfte an der Thierschstraße 10**

Das Grundstück der GEWOFAG an der Thierschstraße 10 liegt zentral zwischen Isartor und Isarufer im Stadtbezirk Altstadt / Lehel. Zu Fuß sind es zum Marienplatz ca. 800 m. Die S-Bahn Haltestelle Isartor und die Trambahnlinien 16 und 18 liegen angrenzend.

Die Gebäude an der Thierschstraße 8 und 10 sind denkmalgeschützt und vermietet. Das Rückgebäude zur Thierschstraße 10 an der Liebherrstraße ist baufällig und steht leer. Das Konzept für das Gelände sieht einen Abbruch des Rückgebäudes und eine bauliche Verdichtung des Innenhofes gemäß den städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplanes vor. Insgesamt werden rund 40 Apartments entstehen. Der ruhige Innenhof, zu dem sich die Individualräume orientieren, kann von allen Mieterinnen und Mietern genutzt werden. Großzügige, südorientierte Gemeinschaftsräume und Dachterrassen ergänzen das Wohnungsangebot. Im Erdgeschoss sind Büro- und Ladennutzungen vorgesehen.

Vermietet werden soll vorrangig an städtische Angestellte in sozialen Berufen mit eher geringerem Verdienst.

Das Projekt befindet sich derzeit in der Projektentwicklung. Der positive Bauvorbescheid liegt vor. Die notwendigen Vergabeverfahren für die Vergabe der Planungsleistungen sind auf den Weg gebracht. Nach heutigem Kenntnisstand plant die GEWOFAG, die Baugenehmigung Mitte 2015 einzureichen. Die Baumaßnahmen könnten im Frühjahr 2016 beginnen.

### **4.3 Wohnen für Auszubildende an der Dachauer Straße**

Im Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg plant die GEWOFAG gegenüber dem „Kreativquartier“ die energetische Sanierung von 1.183 Wohneinheiten im Bestand nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 100. Die Gebäude aus den Jahren 1955 bis 1960 sowie 1967 entsprechen mit ihrem Energiestandard nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die GEWOFAG nimmt die Sanierung der Siedlung zum Anlass, über eine Nachverdichtung im Bereich der Dachauer Straße nachzudenken. Einerseits kann durch neue, zusätzliche Wohnflächen dem stetig steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen werden. Andererseits würde der Neubau die von der stark befahrenen Dachauer Straße ausgehende Lärmimmission abschirmen. Dadurch kann ebenfalls die Qualität der Wohn- und Grünflächen für die Bestandssiedlung deutlich erhöht werden.

Die vorhandene Struktur besteht aus mehreren Gebäudezeilen, die sich quer zur Dachauer Straße orientieren. Die Nachverdichtung soll die zwischen den Zeilen liegenden Grünflächen zur Dachauer Straße abschließen. Entlang der Heldstraße soll eine weitere Nachverdichtung entstehen. Durch die geplante Konzeption würden zwei geschlossene Höfe und eine sich zur Wohnsiedlung hin orientierende, offene Kammstruktur entstehen. Zwei neue Tiefgaragen unter den Wohnhöfen decken zudem den nötigen Stellplatzbedarf ab.

Insgesamt kann durch die Nachverdichtung eine Wohnfläche von rund 6.400 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Im Gebäude an der Dachauer Straße sollen ca. 50-60 Apartments für Auszubildende untergebracht werden. Die Wohnungen sind rund 27 m<sup>2</sup> groß. Auf der restlichen Wohnfläche sollen ca. 65 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau entstehen. Der bestehende Wohnungsmix könnte mit dem Neubau durch familiengerechte, barrierefreie Wohneinheiten ergänzt werden. Da die GEWOFAG auf eine gut funktionierende Nachbarschaft Wert legt, ist im Erdgeschoss der Nachverdichtung ein Bewohnertreff geplant.

Um eine innovative und baulich wie wirtschaftlich attraktive Lösung zu gestalten, lobt die GEWOFAG für den Neubau derzeit einen Wettbewerb aus. Das Verfahren hat bereits begonnen, das Preisgericht tagte im Juli.

#### **4.4 Wohnen für Alleinerziehende an der Wagnerstraße 3**

Das im Jahr 1902 errichtete Gebäude an der Wagnerstraße 3 liegt im Stadtbezirk Schwabing-Freimann zwischen Münchner Freiheit und dem Englischen Garten inmitten eines gründerzeitlich geprägten, stark verdichteten Wohnviertels. Die Bebauung besteht aus einem Vordergebäude mit Kellergeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss. Seitlich schließt ein Rückgebäude an, im Hof sind mehrere Nebengebäude vorhanden. Derzeit befinden sich im Bestand acht Wohneinheiten sowie ein Atelier im Rückgebäude. Denkmal- oder Ensembleschutz bestehen nicht. Das Konzept der GEWOFAG sieht den Abbruch des Bestandes und einen Neubau vor. Es sollen familiengerechte Wohnungen für Alleinerziehende entstehen. Zudem ist im Haus eine Betreuungseinrichtung für Kinder geplant. Das Wohnungsangebot wird durch Gemeinschaftsflächen ergänzt.

Auch dieses Projekt befindet sich in der Projektentwicklung. Der positive Bauvorbescheid liegt vor. Nach heutigem Kenntnisstand plant die GEWOFAG, die Baugenehmigung Mitte 2015 einzureichen. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich im Frühjahr 2016 erfolgen.

#### **4.5 Seniorengerechtes Wohnen in Sendling - Westpark**

Die GWG München entwickelt im Gebiet an der Krüner-, Fernpaß- und Garmischer Straße ein Pilotprojekt:

Es ist der Abbruch der Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren mit anschließenden geförderten und freifinanzierten Neubaumaßnahmen geplant. Rund 30 kleine barrierefreie Wohnungen für Seniorinnen und Senioren werden im freifinanzierten Wohnungsbau entstehen. Die Wohnungen sollen bezahlbar sein. Es wird eine Warmmiete von 500,- € monatlich angestrebt.

In den Wohngebäuden sind auch Sondereinrichtungen integriert. Die Verlagerung des Altenservicezentrums aus der Bad-Gasteiner-Straße und die Zusammenfassung von Einrichtungen der Caritas, wie ambulanter Pflegeeinrichtung und geronto-psychiatrischem Dienst, in einem Haus bilden ein neues Stadtteilzentrum für Seniorinnen und Senioren. Durch die räumliche Nähe besteht für die Seniorinnen und Senioren die Möglichkeit, die dort angebotenen Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Dazu gehören neben ambulanten Pflegeleistungen auch Angebote zur Freizeitgestaltung oder Essenseinnahme.

Rund 100 geförderte Mietwohnungen mit dem bewährten Mix aus Apartments, Wohnungen für Alleinerziehende und Familienwohnungen ergänzen das Wohnungsangebot. Kinderkrippe und Kindergarten erweitern die unterstützenden Einrichtungen im Umfeld des Wohnens.

In dem Pilotprojekt soll untersucht werden, wie die Baukosten durch technische Standardreduzierungen und Ausnutzung aller Rationalisierungsmöglichkeiten im Bereich der Bauerstellung, jedoch ohne Einschränkung der Wohnqualität, deutlich



reduziert werden können. Ziel der Untersuchung ist, damit auch eine Reduzierung der Mieten zu erreichen, sodass keine Einschränkungen bei den Wohnungsgrößen hingenommen werden müssen.

## 5. Zusammenfassung

Da in München bezahlbare Wohnungen für Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen Mangelware sind, werden immer mehr kompakte und kostengünstige Wohnungen mit niedrigen monatlichen Mieten dank kleinerer Grundrisse, sogenannte "Smart-Wohnungen", nachgefragt. Es fehlen bezahlbare Wohnungsangebote für ökonomisch schwache Haushalte, Auszubildende und junge Berufseinsteigerinnen und Berufseinsteiger, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Niedriglohnbereich sowie Arbeitsmigrantinnen und -migranten.

Im Sommer vergangenen Jahres hat eine Arbeitsgruppe aus Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, des Sozialreferats, des Kommunalreferats sowie der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Rahmenbedingungen für günstige „Smart-Wohnungen“ entwickelt und Spielräume hierfür ausgelotet. Das Sozialreferat geht von einem akuten Bedarf von rund 1.600 zusätzlichen Wohnungen für mietfähige Ein- und Zweipersonenhaushalte aus. Insbesondere sind Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 15-18 m<sup>2</sup> und 25-35 m<sup>2</sup> und einer Warmmiete von max. 375,- € monatlich nachgefragt.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sind die Rahmenbedingungen für „Smart-Wohnungen“ sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Wohnungsbau bereits vorhanden:

- Der mit dem Sozialreferat für den geförderten Mietwohnungsbau vereinbarte Wohnungsschlüssel ermöglicht ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen. Hier nimmt der Anteil an Kleinwohnungen für Einpersonenhaushalte rund 30% der Wohnungen ein. Diese Wohnungen eignen sich für verschiedenste Alters- und Nutzergruppen. Die Anpassung des Anteils an Kleinwohnungen innerhalb eines Bauvorhabens ist jederzeit möglich.
- Auch im freifinanzierten Wohnungsbau sind "Smart-Wohnungen" möglich, wenn hierfür Grundstücksflächen zu einem Verkehrswert zur Verfügung stehen, der dem angesprochenen Personenkreis angemessene Eingangsmieten und langfristig tragbare Mietsteigerungen bietet. Hier bietet sich der von der Vollversammlung des Stadtrats am 24.07.2013 beschlossene "Konzeptionelle Mietwohnungsbau" (RIS-Nr. 08-14/V 12582) an. Dies ermöglicht auch, die angestrebte soziale Mischung in solchen Gebieten zu erreichen.
- Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München erweitern bereits schon heute ihr Wohnungsangebot um diese zielgruppen-gerechten Angebote. Am Innsbrucker Ring und an der Dachauer Straße werden

von der GEWOFAG Pilotprojekte mit Wohnungen für Auszubildende voran gebracht. An der Thierschstraße und Wagnerstraße ist die Realisierung von günstigen Wohnungen für städtische Dienstkräfte vorgesehen. Im Rahmen der Entwicklung des Gebiets an der Krüner-, Fernpaß- und Garmischer Straße werden von der GWG München kleine, barrierefreie Seniorenwohnungen mit dazugehörigen Sondereinrichtungen geplant.

Dem Antrag von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Dr. Reinhard Bauer, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Ömer-Yasar Fincan, Herrn StR Constantinos Gianacacos, Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau StRin Birgit Volk, Frau StRin Anja Berger, Frau StRin Jutta Koller, Frau StRin Gülseren Demirel, und dem Antrag der FDP-Stadtratsfraktion kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Sozialreferat und dem Kommunalreferat sowie mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GEWOFAG abgestimmt.

#### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten der HA III, Herrn Stadtrat Podiuk und Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement) wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen. Mit den beschriebenen Pilotprojekten wird den Intentionen der Antragstellerinnen und Antragsteller bereits entsprochen.
2. Die Konzepte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München zu den "Smart-Wohnungen" werden laufend weiter entwickelt und umgesetzt.
3. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04190 von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Dr. Reinhard Bauer, Frau StRin Verena Dietl, Herrn StR Ömer-Yasar Fincan, Herrn StR Constantinos Gianacacos, Herrn StR Andreas Lotte, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau StRin Birgit Volk, Frau StRin Anja Berger, Frau StRin Jutta Koller, Frau StRin Gülseren Demirel, vom 19.04.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04551 der Stadtratsfraktion der FDP vom 08.08.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugkontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

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

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
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 Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Sozialreferat
3. An das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/2
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1, HA III/03
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/22  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3