



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Herrn Stadtrat Manuel Pretzl
an Herrn Stadtrat Thomas Schmid
an Frau Stadträtin Ulrike Grimm
an Herrn Stadtrat Sebastian Schall
an Herrn Stadtrat Alexander Reissl
an Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling
Rathaus

21.07.2023

München – Heimat fürs Handwerk XIV - Mehr günstiger Wohnraum für Auszubildende

Antrag Nr. 20 -26 / A 03453 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herr StR Sebastian Schall, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans-Peter Mehling, vom 08.12.2023, eingegangen am 08.12.2022

Sehr geehrte Kolleg*innen,

in Ihrem Antrag vom 08.12.2022 führen Sie aus, dass die Landeshauptstadt München bei all ihren Bauvorhaben sowie den Bauvorhaben der Wohnungsbaugesellschaften günstige Appartements vor allem für Auszubildende planen und umsetzen soll. Bei der künftigen Planung von Gewerbehöfen soll im näheren Umfeld Azubiwohnungen realisiert werden, soweit es die planungsrechtlichen Vorgaben zulassen.

Als Begründung verweisen Sie darauf, dass junge Menschen im Rahmen ihrer Ausbildung meist keine großen Summen verdienen und häufig noch die Unterstützung ihrer Eltern benötigen. Vor allem eine Unterkunft in der Stadt ist schwer zu finden und leider auch schwer finanzierbar. Erste bestehende Angebote wie das Azubiwerk richten sich nur an volljährige Personen, sodass es weiterhin insbesondere für Azubis unter 18 Jahren einen Mangel gibt. Wichtig ist deshalb der Ausbau und die Stärkung bestehender Programme für das Azubiwohnen. Zu klären ist auch eine Kooperation mit Handwerksbetrieben, die bei der monatlichen Miete zu unterstützen bereit sind.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Das Planungsreferat darf in Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Sozialreferat sowie der Gleichstellungsstelle zu Ihrem Antrag wie folgt Stellung nehmen:

Erklärtes Ziel der Landeshauptstadt München ist es bereits, dass für Auszubildende mehr bezahlbarer Wohnraum am ansonsten hochpreisigen Münchner Wohnungsmarkt geschaffen werden soll. Damit bleibt die Landeshauptstadt München ein überregional geschätzter Ausbildungsort und wirkt aktiv dem in vielen Branchen beklagten Fachkräftemangel entgegen. Am Innsbrucker Ring und beim Hanns-Seidel Platz hat die Landeshauptstadt München Flächen für den Bau von über 300 Appartements für Auszubildende vergeben. Beide Vorhaben wurden von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GEWOFAG) umgesetzt. Inzwischen sind beide Projekte fertig gestellt und belegt worden. In diesem Jahr hat der Stadtrat mit Beschluss vom 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08094)

Wohnbauflächen an die GEWOFAG vergeben und Fördermittel zur Verfügung gestellt, damit in Freiham und an der Leibengerstraße insgesamt weitere 340 Azubi-Wohnungen realisiert werden können.

Mit den Beschlüssen zur Gründung des Auszubildendenwerks München von 2021 und 2022 wurden die Voraussetzungen für die Schaffung von insgesamt rund 1.000 Apartments für Auszubildende in München geschaffen. Bereits in diesem Jahr hat das Auszubildendenwerk München seine operative Arbeit begonnen und am Hanns-Seidel Platz sämtliche Wohnheimplätze paritätisch vergeben. Das Auszubildendenwerk München bildet für die Vergabe von Wohnplätzen an mindestens 18-jährige Auszubildende, deren Ausbildungsstätte sich im Stadtgebiet München befindet, zunächst drei Lostöpfe (Lostopf I für niedrige Ausbildungsvergütung, Lostopf II für sonstige Münchner und auswärtige Auszubildende, Sonderlostopf S für z.B. Alleinerziehende sowie Rollstuhlfahrer*innen,). Innerhalb der Lostöpfe werden die Wohnungen paritätisch zwischen den Geschlechtern verteilt, sofern es „diverse“ Bewerbungen gibt, werden diese entsprechend berücksichtigt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06101 des Sozialausschusses vom 12.05.2022).

Auch im wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VII ist verankert, dass Auszubildende über das Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ besondere Unterstützung bei der Wohnraumversorgung erhalten sollen. Dabei sollen die Zielgruppen in allen Stadtteilen und neuen Planungsgebieten Münchens Wohnraum finden können („Münchner Mischung“), um eine Segregation auch zukünftig zu vermeiden. Damit ist also gesichert, dass bei allen Wohnungsbauvorhaben, für die die Landeshauptstadt München Wohnbauflächen ausschreibt bzw. an eine städtische Wohnbaugesellschaft vergibt, auch günstige Apartements für Auszubildende geplant und geschaffen werden.

Aus Sicht der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) ist es sinnvoll, wenn in München bezahlbarer Wohnraum für Auszubildende zur Verfügung steht. Gerade Handwerksbetriebe haben große Probleme bei der Anwerbung von Auszubildenden. Sollten entsprechende Angebote im Umfeld von Gewerbehöfen möglich sein, würde dies selbstverständlich auch für die dort ansässigen Betriebe einen Vorteil darstellen. Eine Befragung der in den Gewerbehöfen angesiedelten Handwerksbetriebe, ob diese bei der monatlichen Miete zu unterstützen bereit sind, wurde seitens der MGH nicht durchgeführt. Die MGH selbst meldet, dass sie bei der zukünftigen Planung von Gewerbehöfen keine Azubiwohnungen im näheren Umfeld errichten wird, da die MGH kein Wohnungsbauträger ist und die Kernkompetenz der MGH nicht im Bau und im Unterhalt von Wohnungen liegt. Eine Realisierung solcher Wohnungen in einem Gewerbehof selbst scheidet allerdings aus. Gewerbehöfe werden in Gewerbegebieten errichtet. Laut § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind hier lediglich ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Ein Drittel aller Belegrechte des Azubiwerks München für neu geschaffene Azubiwohnungen ist bereits für Münchner Ausbildungsbetriebe reserviert. Für den Erwerb der Belegrechte leisten die Firmen den Unterschiedsbetrag zwischen der marktüblichen Miete und der subventionierten Erstvermietungsmiete für die volljährigen Auszubildenden. Ausbildungsbetriebe können also Belegrechte für günstige Azubiwohnungen erwerben und damit ihren Auszubildenden gezielt günstiges Wohnen ermöglichen.

In München gibt es aktuell rund 4.000 minderjährige Auszubildende. Für diese Gruppe gibt es in München 1.450 Wohnangebote in zwölf Wohnheimen von freien Trägern der Wohlfahrts-pflege. Diese nehmen Auszubildende ab 15 bzw. 16 Jahren unabhängig vom Ausbildungs-betrieb auf. Nachdem nicht alle minderjährigen Auszubildenden von zu Hause ausziehen werden, gibt es wohl einen, aber nicht bezifferbaren, Mangel an Wohnraum für diese Gruppe.

Die Angebote des Azubiwerks München richten sich derzeit nur an volljährige Auszubildende. Hintergrund ist, dass minderjährigen Auszubildenden Wohnraum nur angeboten werden kann,

wenn eine Betreuung rund um die Uhr sichergestellt ist, tagsüber sozialpädagogische Betreuung mit einem Betreuungsschlüssel von 1:10 bis 1:30 sowie nachts Rufbereitschaft bzw. Nachtbereitschaft vorhanden ist. Dies zieht zusätzliche Kosten sowie Mittelbereitstellung nach sich.

Im Grundsatzbeschluss zur Tätigkeit des Azubiwerks München (Sitzungsvorlage 20-26 / V 04651 vom 25.11.2021) ist jedoch bereits der Auftrag enthalten, bedarfsgerechte Angebote auch für noch nicht volljährige Auszubildende zu schaffen und auszuweiten – insbesondere in Kooperation zwischen der Landeshauptstadt München, dem AzubiWerk München und den freien Trägern der Wohlfahrtspflege.

Gespräche des Sozialreferates zu Kooperationsmöglichkeiten mit freien Trägern in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben bereits stattgefunden und sollen zu Projekten führen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin