



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

**Herrn Stadtrat Pretzl  
Rathaus**

**12.08.2024**

**Weltstadt mit Herz – Herz für Familien 2:  
Kinder- und familienfreundliche Wohnungen bei den Fördermodellen berücksichtigen**

Antrag Nr. 20-26 / A 03339 von Herrn StR Manuel Pretzl  
vom 18.11.2022, eingegangen am 18.11.2022

und

**Weltstadt mit Herz- Herz für Familien 3:  
Kinder- und familienfreundliche Wohnungen planen und bauen**

Antrag Nr. 20-26 / A 03340 von Herrn StR Manuel Pretzl  
vom 18.11.2022, eingegangen am 18.11.2022

Sehr geehrter Herr Kollege,

wir kommen auf Ihren Antrag vom 18.11.2022 („Weltstadt mit Herz – Herz für Familien 2“) zurück, mit dem Sie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgefordert haben, eine Neuberechnung für das München Modell Miete mit höheren förderfähigen Flächenzahlen zu Gunsten von kinder- und familienfreundlichen Wohnungen vorzulegen.

Zudem kommen wir auch auf Ihren Antrag vom 18.11.2022 („Weltstadt mit Herz – Herz für Familien 3“) zurück. Mit diesem Antrag haben Sie die Landeshauptstadt München gemeinsam mit den damaligen beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG München und GE-WOFAG (nunmehr: Münchner Wohnen) aufgefordert, kinder- und familienfreundliche Wohnungen zu planen sowie dem Stadtrat eine Neuberechnung für das München Modell Miete mit höheren förderfähigen Flächenzahlen vorzulegen.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihre Anträge als Brief zu beantworten.

Mit Schreiben vom 25.09.2023 wurde zuletzt um eine zweite Fristverlängerung bis zum Ende des 2. Quartals 2024 gebeten, um die Ergebnisse des Erfahrungsberichts zu „Wohnen in München VII“ abwarten und in unsere Antwort mit aufnehmen zu können. Diese Fristverlängerung wurde dankenswerterweise gewährt.

Ihre Anträge vom 18.11.2022 beantworten wir folgendermaßen:

**Wohnungsaufteilungsschlüssel**

Die Neubauplanung von geförderten Wohnungen zu Gunsten von Familien ist bereits seit mehreren Jahren im Fokus der Stadtverwaltung. Die Erfahrungen der Wohnungsvergabepre-

xis haben gezeigt, dass es einen hohen Bedarf an geeignetem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für Familien gibt.

Ein Steuerungsinstrument für die bedarfsgerechte Erweiterung des Bestandes an großen Wohnungen stellt der **Wohnungsaufteilungsschlüssel** der staatlichen Einkommensorientierten Förderung (EOF) und des kommunalen München Modells dar (vgl. auch Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.04.2024, Erfahrungsbericht „Wohnen in München“ für das Jahr 2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13054). Der Wohnungsaufteilungsschlüssel gilt für alle Bauherr\*innen und wird regelmäßig den aktuellen Bedarfen entsprechend fortgeschrieben. Die letzte Anpassung des Wohnungsaufteilungsschlüssels erfolgte im Jahr 2021 und beinhaltete erneut eine Verschiebung zugunsten von (großen) Familienwohnungen (vgl. Tabelle 1). Aktuell wird in der EOF und im München Modell somit ein Anteil von 65% an Familienwohnungen gefordert (Wohnungen mit 3 Zimmern und mehr).

Wohnungstyp	Anzahl Wohnräume	2016-2018	2019-2020	2021 bis heute
1	1	25%	25%	25%
2	2	20%	15%	10%
3	3	25%	25%	22%
4	4	25%	30%	35%
5	5 und mehr	5%	5%	8%

Tabelle 1: Fortschreibung des Wohnungsaufteilungsschlüssels in der EOF von 2016 bis 2021

Diese Anpassung greift aufgrund der zum Teil langfristigen Prozesse zwischen Bebauungsplanung, Objektplanung und Baufertigstellung der Wohnhäuser erst mit teils mehrjähriger Verzögerung. Es kann jedoch festgestellt werden, dass der Anteil von Familienwohnungen (ab vier Räumen) aufgrund des angepassten Wohnungsaufteilungsschlüssels bei Neubauten bereits gestiegen ist. Angemerkt sei an dieser Stelle aber bereits, dass das weitere Verschiebungspotential des Wohnungsaufteilungsschlüssels zugunsten von Familienwohnungen begrenzt ist, da das Ziel einer größtmöglichen sozialen „Münchner Mischung“ der unterschiedlichen Zielgruppen in den Quartieren Leitbild für eine Stadt im Gleichgewicht ist und auch ein hoher Bedarf bei anderen Haushaltsgrößen besteht (siehe auch Erfahrungsbericht „Wohnen in München VII“ für das Jahr 2023).

### Wohnflächenobergrenzen

Ein weiteres Instrument zur Steuerung der Wohnungsgrößen im geförderten Wohnungsbau sind die jeweiligen Wohnflächenobergrenzen, die für die einzelnen Wohnungstypen (vgl. Tabelle 1) festgelegt sind.

Wohnflächenobergrenzen für die EOF sind durch die Wohnraumförderungsbestimmungen vorgegeben und dürfen nicht überschritten werden. Bei 3-Zimmer-Wohnungen ist eine maximale Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> zulässig, bei 4-Zimmer-Wohnungen 90 m<sup>2</sup>, bei 5-Zimmer-Wohnungen 105 m<sup>2</sup>. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen. Seit dem Jahr 2022 wurden die Wohnflächenobergrenzen indirekt erhöht, dadurch dass sie um die Fläche des Freisitzes (bis zu einer anrechenbaren Fläche von 6 m<sup>2</sup>) überschritten werden dürfen. Die Vorgaben zu den Wohnflächenobergrenzen gelten auch für das München Modell, lediglich mit dem Unterschied, dass dort auch die Förderung kompakter Einzimmerwohnungen möglich ist. Die Erfahrung der Technischen Begutachtung in der Wohnraumförderung zeigt, dass sich innerhalb dieser Wohnflächenobergrenzen gut nutzbare Grundrisse für Familien umsetzen lassen. Die Regelungen sind zudem in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Wohnflächen, auf die Nachhaltigkeit und auf die Bezahlbarkeit (mehr Wohnfläche bedeutet eine höhere monatliche Mietbelastung für Familien) sinnvoll.

Eine Erhöhung der Wohnflächenobergrenzen in der EOF wäre vom Landesgesetzgeber zu veranlassen.

## **Wohnlabore**

Eine weitere Möglichkeit, die Wohnungsgrößen an den Bedürfnissen der Familien anzupassen, sind sogenannte Wohnlabore.

Der Wohnungsbau ist einem dynamischen Wandel unterworfen. Die gesellschaftliche und demografische Entwicklung, die Vielfalt der kulturellen Herkunft und der Lebensstile, neue Haushaltstypen (u.a. Alleinerziehende, Patchwork-Familien etc.) und veränderte Wohnbedürfnisse erfordern flexiblere Wohnformen. Daher wurden in „Wohnen in München VII“ die sog. „Wohnlabore“ beschlossen, eine Reihe von Pilotprojekten bei denen gezielt einzelne Fördervoraussetzungen „aufgeweicht“ werden, um einen Innovationsraum zu bieten und neue Ideen und Ansätze für Wohnkonzepte auszuprobieren – immer vor dem Hintergrund des sparsamen Wohnflächenverbrauchs und der Bezahlbarkeit. In diesem Rahmen sollen innovative Wohntypologien auch im geförderten Wohnungsbau und auch für Familien mit Kindern umgesetzt und auf ihre zukünftige und allgemeine Übertragbarkeit auf den geförderten Wohnungsbau evaluiert werden.

Sobald eine Evaluation dieser Pilotprojekte vorliegt, auf deren Grundlage dann auch konkrete Anpassungen des Wohnungsaufteilungsschlüssels sowie der Wohnflächenobergrenzen erfolgen können, wird diese dem Stadtrat zur Befassung vorgestellt werden. Aktuell liegen insofern jedoch noch keine Ergebnisse vor.

## **Wohnungsbestand**

Die Schaffung von Familienwohnungen ist grundsätzlich auch durch Veränderungen im Wohnungsbestand bei der Münchner Wohnen möglich. Eine Veränderung des Grundrisses bei Bestandsgebäuden, z.B. bei Veränderung von Wohnungstrennwänden, stellt jedoch einen Eingriff in die Bausubstanz dar und erfordert eine bauaufsichtliche Genehmigung sowie technische Umsetzbarkeit.

Sanierungen finden bei der Münchner Wohnen bisher meist im bewohnten Zustand statt. Nur sehr selten werden bei bestehenden Mietverhältnissen zwei nebeneinanderliegende Wohnungen gleichzeitig frei, um während einer Sanierung ggf. größere Wohnungstypen zu generieren. Bei den künftig angestrebten höheren Energieeffizienzstandards in der Bestandssanierung kann es notwendigerweise vermehrt zu einem Leerzug während umfangreicherer Modernisierungsmaßnahmen kommen. Eine Zusammenlegung von benachbarten kleineren Wohnungen zu größeren Familienwohneinheiten ist in diesem Fall möglicherweise eher umsetzbar, reduziert aber gleichzeitig den Wohnungsbestand der Münchner Wohnen.

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