



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

**An die Stadtratsfraktion
DIE LINKE / DIE PARTEI**

13.08.2024

Rathaus

Wie entwickelt sich die Zahl der Sozialwohnungen angesichts des Münchner Mietensinns?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO

**Anfrage Nr. 20-26 / F 00788 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE / DIE PARTEI
vom 13. Oktober 2023, eingegangen am 13.10.2023**

Sehr geehrte Kolleginnen,
sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 13.10.2023 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird. Aufgrund der erforderlichen Klärungen und weiterer dringlicher Erledigungen konnte die Anfrage nicht in der geschäftsordnungsgemäßen Frist erledigt werden. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Sie haben folgenden Sachverhalt Ihrer Anfrage vorausgeschickt:

„Die Wohnungssituation in München verschärft sich Jahr für Jahr. Während die Eigentumspreise stark gesunken sind, steigen die Mieten weiter. Dazu kommen die starken Belastungen durch die hohen Energiepreise der Stadtwerke München. Breite Teile der Bevölkerung können sich im freifinanzierten Bereich keine Wohnung mehr leisten und sind deswegen auf geförderten Wohnraum angewiesen. Trotz erhöhter Nachfrage sinkt deutschlandweit der Bestand dramatisch. In etwa 15 Jahren hat sich die Zahl der Sozialwohnungen halbiert. Statt, wie von der Bundesregierung geplant, 100.000 Sozialwohnungen wurden im letzten Jahr lediglich 22.545 fertiggestellt.

Während in München die Zahl an Sozialwohnungen in Bindung auf 48.500 geschrumpft ist, warten derzeit knapp 30.000 Haushalte auf eine entsprechende Wohnung. Demgegenüber standen im letzten Jahr lediglich 3.700 vergebene Wohnungen. Der allergrößte Teil der anspruchsberechtigten Bevölkerung bewirbt sich dabei erst gar nicht auf eine solche.“

Zu den im Einzelnen gestellten Fragen kann ich Ihnen folgendes mitteilen:

Frage 1:

„Wie hat sich der Bestand an geförderten Wohnungen (aufgeschlüsselt nach klassischen Sozialwohnungen und EOF-Wohnungen) in den letzten zehn Jahren in München entwickelt (Jeweils jährliche Zahlen)?“

Antwort:

Im Folgenden wird über die Gesamtzahl der geförderten Wohnungen berichtet. Aufgrund einer nicht vollständigen Datenlage bei den Sozialwohnungen im 1. Förderweg ist eine Aufschlüsselung nach Sozialwohnungen und EOF-Wohnungen nicht möglich.

Jahr	Geförderte Wohnungen
2014	45.030
2015	42.257
2016	42.506
2017	43.190
2018	43.640
2019	44.814
2020	45.432
2021	46.227
2022	47.484
2023	48.431

Hinweis: Auswertungstichtag ist der 31.12.2023

Frage 2:

„Wie viele Wohnungen befinden sich aktuell in einer Form von Mietpreis- und Belegungsbindung (bitte aufgeschlüsselt auf die 25 Stadtbezirke)?“

Antwort:

Wohnraum, welcher einer Mietpreisbindung unterliegt, soll bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung sicherstellen. Eine detaillierte Aufschlüsselung der aktuellen Mietpreis- und Belegungsbindung ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten nur in die Bereiche östlich und westlich der Isar, sowie außerhalb des Stadtgebietes, möglich. Wohnungen außerhalb des Stadtgebietes betreffend: Unterhaching, Taufkirchen, Puchheim, Starnberg, Dachau.

Bezirk	Anzahl der Wohnungen (gebunden)
Östlich der Isar	21.198
Westlich der Isar	24.826
Wohnungen außerhalb des Stadtgebietes	2.222
Nicht zugeordnet / in Bearbeitung	185
Gesamt	48.431

Frage 3:

„Wie viele Wohnungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG gibt es aktuell jeweils, die auf Grund des Belegungsbindungsvertrages (BBV) auch nach Ablauf der gewährten Förderung dem sozialen Wohnungsmarkt zur Verfügung

stehen (bitte aufgeschlüsselt auf die 25 Stadtbezirke)?“

Frage 5:

„Wie viele geförderte Wohnungen in München befinden sich jeweils im Besitz der kommunalen Wohnungsgesellschaften, von Genossenschaften oder privaten Eigentümern?“

Antwort:

Im Hinblick auf die fachliche Nähe der Fragen 3 und 5 werden diese zusammenfassend wie folgt beantwortet:

Der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen unterliegen 36.531 Wohnungen dem Belegungsbindungsvertrag (BBV), bei dem auch Sozialwohnungen eingeschlossen sind. Zusätzlich unterliegt dieser Bestand dem Konzept sozialer Mietobergrenzen (KSM), ausgenommen sind: eigenfinanzierte Wohnungen, Ankaufsobjekte aus beispielsweise Erhaltungssatzung, KMB und frei- bzw. eigenfinanzierte Heimag Wohnungen (rund 4.500 Wohnungen).

Die städtische Wohnungsgesellschaft Münchner Wohnen hat 29.269 geförderte Wohnungen im Bestand. Genossenschaften haben 3.377 geförderte Wohnungen und bei sonstigen Wohnungsbaugesellschaften/ private Eigentümer liegt die Anzahl bei 16.161.

Eine detaillierte Aufschlüsselung auf die Stadtbezirke ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten nicht möglich.

Frage 4:

„Wie viele geförderte Wohnungen sind in den letzten zehn Jahren jährlich aus der Bindung gefallen (bitte aufgeschlüsselt auf die 25 Stadtbezirke)?“

Antwort:

Ein Herausfallen der geförderten Wohnungen aus der Bindung bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Mieten überproportional anstiegen. Die Mietpreise unterliegen weiterhin den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches, was bedeutet, dass Mieter*innen vor übermäßigen Mietsteigerungen geschützt sind. Mietanpassungen bewegen sich in einem gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen und orientieren sich dabei gleichermaßen an der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. Mietspiegel für München). Somit bleibt die Mietentwicklung, von gefördertem Wohnraum, welche auf einem vergleichbar niedrigen Niveau stattfindet, trotz des Endes der Belegungsbindung rechtlich reguliert, um auch weiter einen fairen und bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Die geförderten Wohnungen, unterteilt in östlich und westlich der Isar, welche in den letzten zehn Jahren jährlich aus der Bindung fielen, beginnend ab dem Jahr 2015, da für das Jahr 2014 eine Datenbankauswertung, aufgrund fehlender Digitalisierung der erforderlichen Daten, nicht möglich war, schlüsseln sich wie folgt auf: Wohnungen außerhalb des Stadtgebietes betreffend: Unterhaching, Taufkirchen, Puchheim, Starnberg, Dachau:

Bezirk	Anzahl der Wohnungen die 2015 aus der Bindung gefallen sind
Östlich der Isar	2.531
Westlich der Isar	545
Wohnungen außerhalb des Stadtgebietes	454
Gesamt	3.530

Bezirk	Anzahl der Wohnungen die 2016 aus der Bindung gefallen sind
Östlich der Isar	708
Westlich der Isar	172
Wohnungen außerhalb des Stadtgebietes	84
Gesamt	964

Bezirk	Anzahl der Wohnungen die 2017 aus der Bindung gefallen sind
Östlich der Isar	719
Westlich der Isar	83
Gesamt	802

Bezirk	Anzahl der Wohnungen die 2018 aus der Bindung gefallen sind
Östlich der Isar	425
Westlich der Isar	297
Gesamt	722

Bezirk	Anzahl der Wohnungen die 2019 aus der Bindung gefallen sind
Östlich der Isar	1.017
Westlich der Isar	105
Gesamt	1.122

Bezirk	Anzahl der Wohnungen die 2020 aus der Bindung gefallen sind
Östlich der Isar	289
Westlich der Isar	422
Gesamt	711

Bezirk	Anzahl der Wohnungen die 2021 aus der Bindung gefallen sind
Östlich der Isar	118
Westlich der Isar	293
Gesamt	411

Bezirk	Anzahl der Wohnungen die 2022 aus der Bindung gefallen sind
Östlich der Isar	507
Westlich der Isar	75
Gesamt	582

Bezirk	Anzahl der Wohnungen die 2023 aus der Bindung gefallen sind
Östlich der Isar	373
Westlich der Isar	466
Gesamt	839

Frage 6:

„Wie viele Wohnungen fallen jährlich bis Ende 2033 aus der Sozialbindung (bitte aufgeschlüsselt auf die 25 Stadtbezirke)?“

Antwort:

Die Anzahl der Wohnungen, welche in dem Zeitraum 2024 bis 2033 aus der Sozialbindung fallen, beläuft sich auf 6.985. Eine Aufschlüsselung nach Stadtbezirken ist aufgrund einer fehlenden Datenbasis nicht möglich.

Frage 7:

„Wie hat sich der Bestand von Wohnungen mit einer Kaltmiete von unter 7,00 Euro und von unter 10,00 Euro pro Quadratmeter bei der GWG und GEWOFAG in den letzten 10 Jahren entwickelt (jeweils jährliche Zahlen)?“

Frage 8:

„Wie hoch war der Anteil dieser Wohnungen in den letzten 10 Jahren am gesamten Wohnungsbestand der GWG und GEWOFAG (jeweils jährliche Zahlen)?“

Antwort:

Im Hinblick auf die fachliche Nähe der Fragen 7 und 8 werden diese zusammenfassend wie folgt beantwortet:

Bei der städtischen Wohnungsgesellschaft Münchner Wohnen liegen 69.507 Wohnungen unter einer Kaltmiete von 10,00 EUR/m² (d.h. 84%). Davon liegen 28.300 Wohnungen sogar unter einer Miete von 7,00 EUR/m² (d.h. 41%).

Frage 9:

„Wie haben sich die jährlichen Antragszahlen für geförderten Wohnraum in den letzten zehn Jahren entwickelt (jeweils jährliche Zahlen)?“

Antwort:

Die jährlichen Antragszahlen für geförderten Wohnraum in den letzten zehn Jahren hat sich wie folgt entwickelt:

Dabei ist im Besonderen zu beachten, dass es infolge der Ukraine-Krise einen deutlichen Zustrom von Anträgen für geförderten Wohnraum (Gewährleistung eines sofortigen Status) gab.

Jahr	Anzahl der Anträge für geförderten Wohnraum
2014	23.914
2015	22.801
2016	23.299
2017	27.737
2018	29.603
2019	30.929
2020	34.915
2021	31.279
2022	30.346
2023	35.803

Auswertungstichtag ist immer der 31.12. des jeweiligen Jahres

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der Überschneidung von Einkommensgrenzen der Förderprogramme EOF und dem München Modell Doppelregistrierungen von Haushalten vorliegen.

Frage 10:

„Wie hat sich die Zahl der jährlichen Wohnungsvergaben für geförderte Wohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt (jeweils jährliche Zahlen)?“

Antwort:

Die Zahl der jährlichen Wohnungsvergaben für geförderten Wohnraum in den letzten zehn Jahren hat sich wie folgt entwickelt:

Dabei ist zu beachten, dass sich die Bindungsfristen bei den Wohnungsvergaben (Bindung geförderter Wohnungsbau) in den letzten Jahren verlängert haben.

Jahr	Anzahl der Wohnungsvergaben
2014	3.761

2015	3.180
2016	2.866
2017	3.829
2018	3.431
2019	3.929
2020	3.325
2021	3.735
2022	3.617
2023	3.406

Auswertungstichtag ist immer der 31.12. des jeweiligen Jahres

Frage 11:

„Wie haben sich die Rückstände bei der Bearbeitung von Anträgen für geförderten Wohnraum in den letzten zehn Jahren entwickelt (jeweils jährliche Zahlen)?“

Antwort:

Entsprechende Daten, welche eine qualifizierte Bewertung der Rückstandsliste ermöglichen würden, liegen nicht vor.

Frage 12:

„Wie viele Haushalte in München hätten aktuell einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung?“

Antwort:

Rund 60 Prozent der Münchner Haushalte liegen innerhalb der Einkommensgrenzen der EOF und des München Modells und hätten einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung. Innerhalb der Einkommensgrenze der EOF liegen rund 45 Prozent der Haushalte in München. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass aufgrund von überlappenden Einkommensgrenzen in der EOF und im München Modell nicht gefolgert werden kann, dass lediglich 15 % der Mieterhaushalte anspruchsberechtigt für das München Modell sind.

Frage 13:

„Wie viele Bauprojekte im geförderten Wohnungsbau stehen aktuell nach Kenntnis der Verwaltung zur Disposition (bitte getrennt nach Fördermodell und aufgeschlüsselt auf die 25 Stadtbezirke)?“

Antwort:

Zum jetzigen Zeitpunkt können keine Aussagen getroffen werden, wann die bestehende Baurechtsreserve verwirklicht wird.

Mit freundlichen Grüßen

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