

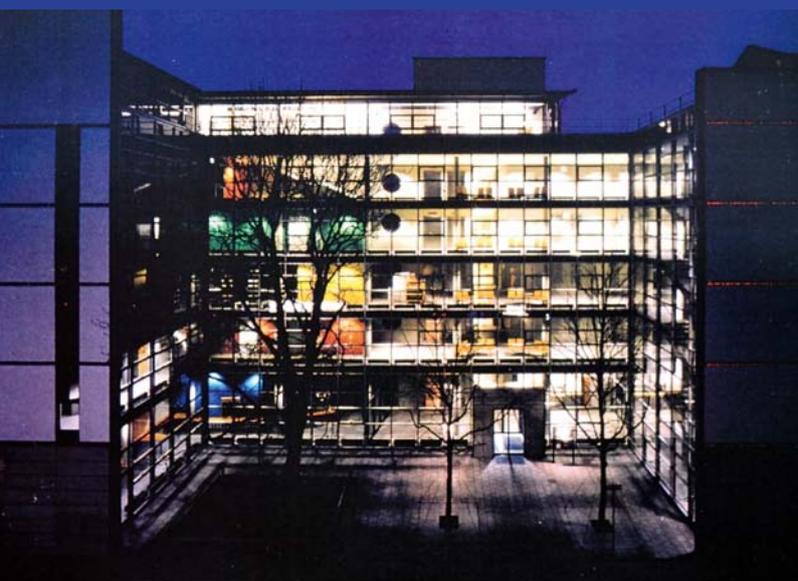


Landeshauptstadt
München
Sozialreferat
Amt für Wohnen
und Migration



100 Jahre Wohnungsamt

1911 bis 2011



Impressum

Herausgeberin: Landeshauptstadt München
Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Franziskanerstraße 8
81669 München

Redaktion: Michael Huber, Rainer Kohles, Michael Mayer,
Markus Mühlbauer, Simon Rohde, Matthias Schüle

Gestaltung und Satz: dtp/layout; www.dtp-layout.de

Druck: Bosch-Druck GmbH, 84030 Ergolding

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier.

100 Jahre Wohnungsamt

1911 bis 2011



Inhaltsverzeichnis

Vorworte

Christian Ude, <i>Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München</i> ..	3
Brigitte Meier, <i>Sozialreferentin der Landeshauptstadt München</i>	4
1. Entwicklung Münchens am Ende des 19. Jahrhunderts	5
und Gründung des Wohnungsamtes	
2. Anfangszeit des Wohnungsamtes	8
3. Phase des Ersten Weltkrieges	12
4. Nachkriegszeit und Weimarer Republik	14
5. Nationalsozialismus und Zweiter Weltkrieg	20
6. Nachkriegszeit – Trümmerzeit	24
7. Wiederaufbau und Wirtschaftswunderjahre	29
8. Die Olympischen Spiele 1972 – Motor für den Wohnungsbau	33
9. Gesamtstädtische Aufgaben- und Verwaltungsreform	39
ab den 90er Jahren	
10. Neuausrichtung ab 2000 – Auf dem Weg zu einem Amt für	45
Wohnen und Migration	
11. Aktuelle Entwicklungen im Amt für Wohnen und Migration	60
12. Zukünftige Herausforderungen für den Bereich	65
Wohnen und Migration	
Rudolf Stummvoll, <i>Leiter des Amtes für Wohnen und Migration</i>	
13. Grußwort des Personalrates	68
Robert Binder, <i>Personalratsvorsitzender des Amtes für Wohnen und Migration</i>	
Dank	70
Quellennachweis	70
Bildnachweis	71

Vorworte

Christian Ude, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München

Liebe Münchnerinnen, liebe Münchner,



Wohnen zählt zu den elementaren Bedürfnissen jedes Menschen. Ob allein lebend, in einer Partnerschaft oder als Familie - eine Wohnung ist unverzichtbar zur Lebensführung. Wer aus eigener Kraft keinen angemessenen Wohnraum findet, braucht Unterstützung. Das Amt für Wohnen und Migration der Landeshauptstadt München bietet hier kompetente Hilfestellung. Dies ist eine zentrale Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge.

Vor 100 Jahren wurde in München das Wohnungsamt eingerichtet. Hintergrund war die akute Wohnungsnot breiter Bevölkerungsschichten. Im Zuge der Industrialisierung war die Einwohnerzahl Münchens geradezu explodiert. In der Gründungszeit des Wohnungsamtes gab es 140.000 Wohnungen in München. Zum 75-jährigen Bestehen des Amtes sprach mein Vorgänger Georg Kronawitter von 600.000 Wohnungen. Aktuell sind es fast 750.000 Wohneinheiten. Diese Entwicklung ist ein Beleg dafür, wie stark unsere Stadt in den vergangenen 100 Jahren gewachsen ist. Gleichzeitig

machen diese Zahlen aber auch die großen Anstrengungen der Landeshauptstadt deutlich, Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung zu schaffen.

Wie ein roter Faden durchziehen die Themen „Zuwanderung und Wohnen“ die Geschichte unserer Stadt – in den Notzeiten nach dem 1. Weltkrieg, während der Zerstörung im 2. Weltkrieg, aber auch der Phase des Wiederaufbaus in den 50er- und 60er-Jahren. Wohnungslosigkeit war lange Zeit ein Schicksal, das breite Bevölkerungskreise treffen konnte. In den vergangenen Jahrzehnten des wirtschaftlichen Aufschwungs hat sich dies verändert. Die Engpässe am Wohnungsmarkt spüren heute vor allem sozial schwächere Familien und allein Lebende.

Eine prosperierende Stadt, die viele attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten bietet, hat eine große Anziehungskraft. Die Einwohnerzahl steigt und hat in diesem Jahr bereits die Marke von 1,4 Millionen überschritten. München profitiert von dieser Zuwanderung in wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Hinsicht. Die Kehrseite dieses Aufschwungs sind steigende Mieten. Wer über einen begrenzten finanziellen Spielraum verfügt – und dazu zählen nicht nur die Bezieherinnen und Bezieher von Sozialleistungen, sondern auch Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen – hat zunehmend Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Unter diesen Vorzeichen wird es für die Stadt auch in Zukunft eine große Herausforderung bleiben, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitzustellen.

Ich gratuliere dem Amt zu seinem 100. Geburtstag. Beim Lesen der Broschüre hoffe ich, dass Sie einen Einblick in die lebendige Entwicklung vom „Amt für Wohnungswesen“ hin zum „Amt für Wohnen und Migration“ erhalten.

A handwritten signature in blue ink that reads "Christian Ude". The signature is written in a cursive, flowing style.

Christian Ude

Brigitte Meier, Sozialreferentin der Landeshauptstadt München

Liebe Münchnerinnen, liebe Münchner,



Vor 100 Jahren wurde das Münchner Wohnungsamt gegründet. Ausgangslage damals war die immense Wohnungsnot in München. Viele, insbesondere neu zuziehende Bürgerinnen und Bürger waren nicht in der Lage, eine Wohnung zu finden, die Zahl der Obdachlosen war groß.

Seit 1969 befindet sich das Wohnungsamt in der Zuständigkeit des Sozialreferats. Das Amt hat, nicht nur seit dieser Zeit, viele, auch organisatorische Veränderungen erlebt, um seinen Aufgaben gerecht zu werden.

Bis heute ist es eine der wichtigsten Aufgaben des Amtes für Wohnen und Migration, eine stetig wachsende Stadtbevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Haushalte, die Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt zu versorgen, werden durch die Vergabe von Sozial- und Belegrechtswohnungen unterstützt. Auch die Mietberatung, der Mietpiegel und Zuzahlungen wie das Wohngeld tragen zu einer Stabilisierung von Haushalten bei.

Um dem drängenden Problem der Wohnungslosigkeit begegnen zu können, wurde neben eigenen städtischen Angeboten, in Zusammenarbeit mit den Trägern der Wohlfahrtsverbände ein großes Netzwerk von Angeboten aufgebaut und ständig verbessert.

Dabei ist für das Amt für Wohnen und Migration die Notunterbringung von Menschen in Unterkünften oder Pensionen nur ein erster Schritt. Mit dem Paradigmenwechsel im Rahmen des Gesamtplanes „Wohnen statt Unterbringen“ beschreiten wir in München einen neuen Weg. Prävention ist das wesentliche Schlagwort. Eine frühzeitige Unterstützung der Menschen soll soweit als möglich Wohnungsverluste verhindern. Und wenn sie sich nicht verhindern lassen, ist die Vermittlung der Menschen in dauerhaftes Wohnen das Ziel. Häufig müssen dafür erst einmal soziale Probleme der Betroffenen ausgeräumt werden, die zum Wohnungsverlust geführt haben. Mit unseren Clearinghäusern haben wir eine ideale Übergangswohnform geschaffen, in denen die Problemlagen abgeklärt und angegangen werden können.

Durch die sich öffnenden Grenzen in Europa ergeben sich neue Herausforderungen für die Stadtgesellschaft. Ich sehe hier die Aufgabe, für eine offene und integrationsfähige Stadt einzutreten. Es ist sicher kein Zufall, dass die prosperierenden Städte Europas interkulturell offen und von Zuwanderung geprägt sind.

Das Amt für Wohnen und Migration hat in seiner 100-jährigen Geschichte Veränderungen stets aktiv gestaltet. Laufend muss sich das Amt neuen Aufgaben stellen und sein Handeln danach ausrichten. Das Amt – das sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen danke ich für das große Engagement, das zu einer bürgerfreundlichen Verwaltung beiträgt und dabei hilft, zwei der großen kommunalpolitischen Herausforderungen zu meistern: Die Bekämpfung von Wohnungslosigkeit und eine zielgerichtete Integration.



Brigitte Meier

Gesetz- und Verordnungs-Blatt

für das

Königreich Bayern.

Nr. 7.

München, den 14. Februar, 1901.

Inhalt:

Königlich Allerhöchste Verordnung vom 10. Februar 1901, die Wohnungsaufsicht betreffend. — Bekanntmachung vom 2. Februar 1901, die Ausgabe von Schuldschreibungen auf den Inhaber durch die Eisenbahn-Aktiengesellschaft Schaftlach—Gmund—Tegersee in München betreffend. — Bekanntmachung vom 8. Februar 1901, die Ausgabe von Schuldschreibungen auf den Inhaber durch die Stadtgemeinde Augsburg betreffend. — Bekanntmachung vom 12. Februar 1901, Ausgabe von Schuldschreibungen auf den Inhaber durch die Stadtgemeinde München betreffend. — Hofdienst-Nachricht. — Ordens-Verleihung. — Auszug aus der Adels-Matrikel des Königreiches.

Nr. 3375.

Königlich Allerhöchste Verordnung, die Wohnungsaufsicht betreffend.

Im Namen Seiner Majestät des Königs.

Luitpold,

von Gottes Gnaden Königlich-er Prinz von Bayern,
Regent.

Wir finden uns bewogen, auf Grund des Artikel 73. Absatz II und III des Polizeistrafgesetzbuches für das Königreich Bayern vom 26. Dezember 1871 in der Fassung des § 2 des Gesetzes vom 22. Juni 1900 — Gesetz- und Verordnungs-Blatt 1900 S. 484 zu verordnen, was folgt:

1

Entwicklung Münchens am Ende des 19. Jahrhunderts und Gründung des Wohnungsamtes

Am Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich München rasant zur Großstadt. Allein zwischen 1883 und 1901 verdoppelte sich die Bevölkerung auf etwa 500.000 Einwohner, was die Königliche Haupt- und Residenzstadt nach Berlin und Hamburg zur drittgrößten Stadt im Deutschen Reich machte. In Folge dessen wurde der Wohnraum immer knapper und damit auch teurer. Die sozialen, baulichen und hygienischen Wohnverhältnisse – insbesondere für Arbeiter, Kleinhandwerker und niedere Beamte – verschlechterten sich kontinuierlich. Die vorhandenen Gebäude hatten miserable Standards, kaum Sanitärräume, und die Wohnungen waren zumeist klein. Auch wenn eine Denkschrift im Auftrag des Statistischen Amtes der Stadt München im Jahre 1899 Verbesserungen speziell in diesem Bereich feststellte, kam sie zu dem Ergebnis: Die „gesundheitliche Wirkung dieser baulichen Verbesserungen wird zum Teil dadurch beeinträchtigt, dass die einzelnen Wohnungen an mehrere Parteien vermietet oder sonst übermäßig ausgenutzt werden. Hiermit sind bedeutende Gefahren hygienischer und moralischer Art, insbesondere auch für die heranwachsende Jugend, vorhanden“. Der Bericht be-

tonte außerdem, dass selbst weitab vom Stadtkern die Mieten derart hoch waren, „dass für die verschiedensten Berufskreise sich eine die normale Quote übersteigende Ausgabe für die Wohnungen ergibt. Dieser wirtschaftliche Nachteil wird dadurch verstärkt, dass die kleinen Wohnungen nur in ungenügender Weise durch die Privatbautätigkeit erstellt werden“.

Auf Betreiben des Universitätsprofessors Dr. Buchner wurde nach mehreren Anläufen knapp fünf Jahre später am 10.02.1901 die königlich allerhöchste Verordnung, die Wohnungsaufsicht betreffend, erlassen. Diese legte den größeren Städten die Pflicht auf, eine Wohnungskommission zu bilden und eine Wohnungserhebung durchzuführen.

Die Einsetzung der Wohnungskommission wurde vom Münchner Gemeinderatskollegium am 29.10.1901 beschlossen. Nach Ablauf eines halben Jahres fand die erste Tagung statt. Die Wohnungserhebung wurde nach einer zuvor von Februar bis April 1903 erfolgten Probeerhebung vom 19.04.1904 bis 20.06.1907 durchgeführt. Das Ergebnis ist mit Durchschnittszahlen von 3 m² Wohnfläche pro Person und einer



Dreimäderlhaus, Lohstraße 57 um 1910 in Giesing

lichten Zimmerhöhe von 1,70 m erschreckend.

In einer Schrift des sozialdemokratischen Vereins wird 1908 über „ein förmliches Wohnungs-Elend“ geklagt. Beispielhaft wird angeführt, dass im Westend in den Räumen von ehemals elf planmäßig hergestellten Wohnungen 56 Parteien mit insgesamt 171 Personen hausten. In der oberen Au teilten sich sieben Haushaltungen mit zusammen 22 Kindern die nach dem Bauungsplan für eine Familie bestimmten Räume. Im Westend seien 45 % aller Wohnungen Teilwohnungen, im südlichen Haidhausen seien 73 % aller zweiräumigen Wohnungen Teilwohnungen und in der Au seien Straßen vorhanden mit 86 und 87 % Teilwohnungen. Hinzu kam das „Schlafgängerwesen“, bei dem nur eine Bettstatt für eine Nacht, bzw. für eine andere Person (z. B. Nachtarbeiter) am Tage zu horrenden Preisen vermietet wurde.

Da die Wohnungskommission unmöglich in der Lage war, die umfangreichen Ergebnisse der Wohnungserhebung in einer Größenordnung von 35 lfd. Metern aufzuarbeiten, wurde der Ruf nach der Schaffung eines Wohnungsamtes laut. Der vorgese-

hene Aufgabenzuschnitt eines Wohnungsamtes war auf Grund seiner starken Ausrichtung auf die Eingriffsverwaltung, insbesondere der Wohnungszwangsbewirtschaftung, für die meisten Stadtpolitiker nicht gerade populär.

Der erste Antrag – aus der Feder von Rechtsrat Josef Schoener, einem äußerst engagierten Mitglied der Wohnungskommission – scheiterte in der Sitzung vom 29.04.1908 aus finanziellen Gründen (das im gleichen Jahr restlos bezogene „Neue Rathaus“ hatte 15,7 Mio. Mark gekostet). Vom Jahr 1901 bis zum Jahr 1909 war die Einwohnerzahl bereits um weitere rund 100.000 auf fast 600.000 angewachsen. Die Bautätigkeit entsprach nicht annähernd dem Wohnungsbedarf. Zum Vergleich: Im Jahr 1909 kamen 835 vermietbare Wohnungen auf einen Bevölkerungszuwachs von ca. 12.500 Personen. Auf Drängen der Staatsregierung genehmigte endlich der Magistrat in der Sitzung vom 05.09.1911 und das Kollegium der Gemeindebevollmächtigten mit Beschluss vom 26.10.1911 mit 21 gegen 19 Stimmen, bei 20 Enthaltungen, die Errichtung eines Wohnungsamtes.



Elendswohnung in der Vorstadt, Foto um 1920

Protokoll

über die *fünfundvierzigste* Plenarsitzung

des

Kollegiums der Gemeindebevollmächtigten der Königlichen Haupt- und Residenzstadt München

vom *Donnerstag*, den *26. ten* *Oktober* 1911

Präsenz:

Zahl der Mitglieder: 60.

Entschuldigt die Herren:

Göldstein, Hoeller, Henne,
Fr. Lehmann, Niederwieser,
Schöfer, Würz.

Nicht entschuldigt die Herren:

Fäustle.

Geführt durch den Sekretär

Otto Allerstätter

2

Anfangszeit des Wohnungsamtes

Beschluss des Kollegiums der Gemeindebevollmächtigten vom 26.10.1911
zur Errichtung eines Wohnungsamtes

Am 01.12.1911 trat das Wohnungsamt, bestehend aus einem wissenschaftlichen Sekretär, einem Techniker, zwei Hilfsarbeiterinnen, zwei Hilfsarbeitern und einem Amtsdienere unter der Leitung des Wohnungsreferenten in Aktion. Das Aufgabengebiet umfasste zunächst die Leitung der Wohnungsaufsicht mit dem Charakter der Wohlfahrtspflege. Darunter verstand man damals das behördliche Ermitteln bei angezeigten Missständen in Wohnungen und deren Beseitigung, die Räumung von gesundheitsschädlichen Wohnungen oder Wohnungsteilen, die Kontrolle aller Wohnungen hinsichtlich der Belegungsstärke („Verhinderung von Überfüllung“), die Beaufsichtigung der Untermietverhältnisse und des Schlafgängerwesens und dies alles in enger Zusammenarbeit mit der Polizei, der Lokalbaukommission, den Bezirksinspektionen und darüber hinaus mit den Armenpflegerinnen, den Waisenpflegerinnen und den Jugendfürsorgerinnen. Zudem umfasste das Aufgabengebiet die Wohnungsvermittlung inkl. der Herausgabe eines Wohnungsanzeigers und Vorschläge für die Wohnungsfürsorge, welche auf eine generelle Verbesserung der Wohnungszustände gerichtet sein sollten. Darüber hi-

naus war das Amt für die Erstellung einer Wohnungsstatistik zuständig, die eine Gesamtübersicht über die Wohn- und Geschäftsräume und die Durchschnittspreise, gegliedert nach Kategorien und Stadtteilen, darstellte. Weiterhin wurden Wohnungsleerstände, deren Dauer und Ursachen erfasst. Daneben verzeichnete man die Wohnungsnachfrage getrennt nach Stadtteilen und erstellte Prognosen über die voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsmarktes. Mit den Wohnungserhebungen wurden die Bezirksinspektionen beauftragt. Zunächst wurde das Amt im Referat VII des Stadtmagistrats für Wohnungswesen in der Goethestraße 53 provisorisch untergebracht. Die ersten eigenen Amtsräume konnten in der Sparkassenstraße 3 bezogen werden. Im Verlauf des Jahres 1912 wurde das Personal um zwei Beamtinnen und einen weiteren Techniker aufgestockt.

Am 23.11.1911 wurde die Wohnungsverordnung erlassen, die den Vermietern u. a. bei Strafanordnung die An- und Abmeldepflicht freien Wohnraumes auferlegte. Dieses Verfahren, in dem die Stadtverwaltung für Mieter und Vermieter die unentgeltliche Vermittlung von Wohnungen besorgte, nannte



Goethestraße 53, Wohnungsreferat der Stadt München

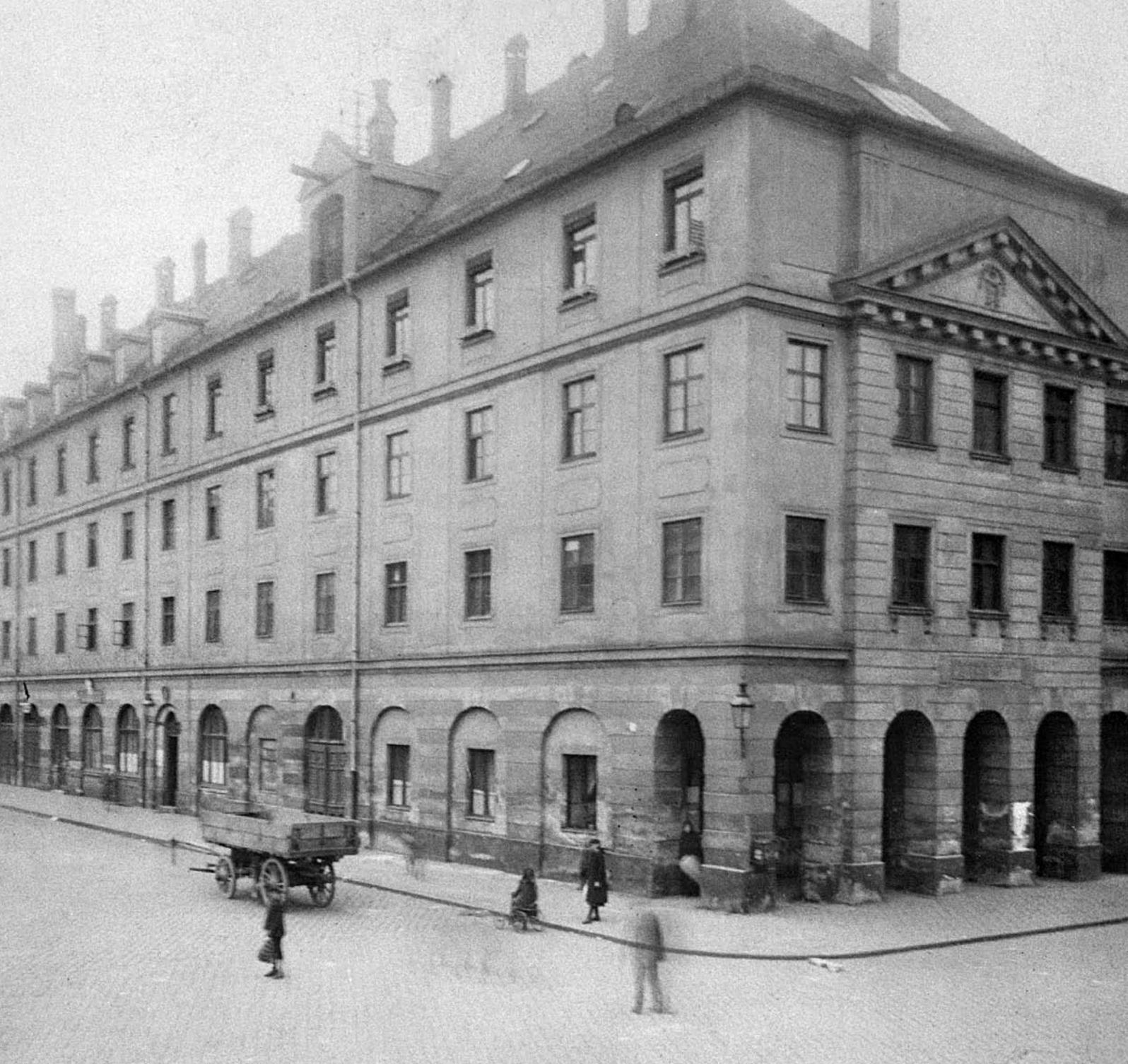
man Wohnungsnachweis. Es gab damit keinen freien Wohnungsmarkt mehr. Der Meldezwang wurde jedoch kaum überprüft.

Das umfangreiche Aufgabengebiet, die höchst unzureichenden gesetzlichen Kompetenzen und die geringe personelle Ausstattung dürften der Grund dafür gewesen sein, dass das Amt die Erwartungen nicht erfüllen konnte, die wohnungspolitischen Versäumnisse ganzer Jahrzehnte binnen 18 Monaten aufzuarbeiten. Daher wurden am 07.08.1913 die Aufgabengebiete der Wohnungsaufsicht und der Wohnungsfürsorge vom Wohnungsamt auf das Statistische Amt übertragen. Nun beschränkte

sich die Tätigkeit des Wohnungsamtes im Wesentlichen auf die Herausgabe des Wohnungsanzeigers. Die Hausbesitzer waren verpflichtet, dem Wohnungsamt alle frei werdenden Wohnungen mit einer Größe bis zu vier Zimmern, sowie Untermietzimmer nachzuweisen. Größere Wohnungen und Gewerberäume konnten auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers nachgewiesen werden. Alle angezeigten Mietobjekte wurden – für die Hausbesitzer gebührenpflichtig – im Wohnungsanzeiger veröffentlicht. Weiterhin waren die Vermieter nach Abschluss eines Mietvertrages verpflichtet, eine Anzeige darüber an das Wohnungsamt zu senden.



Das neu gegründete Wohnungsamt bezog seine ersten Amträume in der Sparkassenstraße 3 (das Wohnungsamt befand sich auf der rechten Seite vor dem Übergang)



3

Phase des 1. Weltkrieges



Städtisches Verwaltungsgebäude am St.-Jakobs-Platz; Städtische Wohnungsnachweisstelle um die Jahre 1915 bis 1920

Bei Kriegsbeginn war das Angebot an Wohnungen zunächst ausreichend vorhanden. Dies ist vor allem auf den Umstand zurückzuführen, dass die Soldaten finanziell gezwungen waren, ihre Wohnungen aufzugeben. Ihre Familien mussten bei Verwandten wohnen. So waren im Januar und Juli 1914 noch 2.203 bzw. 2.094 freie Wohnungen im Wohnungsanzeiger ausgewiesen. Im ersten halben Kriegsjahr stieg die Zahl der leeren Wohnungen dann auf das Doppelte (4.246) an. Diese steigende Tendenz hielt bis zum Januar 1916 an, als mit 5.286 Wohnungen der Höhepunkt des Leerstandes erreicht wurde. Für den vom Wohnungsamt herausgegebenen Wohnungsanzeiger bestand de facto kein Bedarf mehr. Um die Mitte des Kriegsjahres 1917 begann eine Wende einzusetzen. Als die Krupp-Werke eine Niederlassung in München eröffneten, zeigten sich zum ersten Mal größere Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Arbeiterwohnungen. Diese Schwierigkeiten hatten sich durch den Ausbau der Rüstungsindustrie, insbesondere der Rapp Motorenwerke GmbH und der Gustav Otto Flugmaschinenwerke AG, welche nach der Fusionierung zur Bayerischen Motorenwerke GmbH (BMW) ausgebaut wurden, verstärkt. Die Rüstungsindustrie hatte viele neue Arbeiter in die Stadt gezogen, und während des Krieges war die Bauleistung völlig zum Erliegen gekommen. So unruhig wie die Zeiten waren, wurde es auch für das Amt. Es musste teils komplett, teils nach Aufgabengebiet sortiert, ständig umziehen.

Bedingt durch die Kriegsnot und die Wohnraummangellage – welche nicht zuletzt durch das Verbot des Wohnungsbaues durch die Kriegswirtschaft verschärft worden war – erließ die Staatsregierung im Herbst 1917 verschiedene Gesetze und Verordnungen zur Bekämpfung des Wohnungsmangels, der Mietpreisüberhöhung und zum Kündigungsschutz. Die Stadt war zum Handeln gezwungen. Noch im Jahre 1917 wurde ein Mieteinigungsamt gegründet, das bis 1933 bestand. Das Aufgabenspektrum des Wohnungsamtes wurde ab 01.04.1918 um die zwei restlichen Gebiete – Wohnungsaufsicht und Wohnungsfürsorge – erweitert und erhielt damit alle seine früheren Aufgabengebiete zurück. Folgende sechs Abteilungen wurden unter die Leitung eines Direktors gestellt: Wohnungsnachweis, Kontrollabteilung, Notwohnungsabteilung, Fremdenabteilung, Statistikabteilung und Möbelfürsorgeabteilung. Später kamen dann noch eine Rechtsabteilung und eine Räumungsabteilung hinzu.

Die dramatische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt führte am 06.05.1918 zur Gründung der ersten Münchner kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, „Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH“ (GWG). Zweck der Gesellschaft war dabei zunächst weniger das Bauen in eigener Regie, sondern vielmehr die Bauberatung und Baubetreuung.



4

Nachkriegszeit und Weimarer Republik



Städtische Wohnungsnachweisstelle 1915 bis 1920 im Kontorhaus am Stachus
(Karlsplatz 24/1. OG – links im Bild)

Als nach dem Ende des Krieges die Truppen zurückkehrten und heimatlose Flüchtlinge in die Stadt kamen, sah sich München erneut mit einer veritablen Wohnungsnot konfrontiert. Während die Wohnungskrise der Vorkriegszeit in erster Linie die Arbeiterschicht betraf, fehlten nach dem Krieg quer durch alle Bevölkerungsschichten tausende Wohnungen. Aufgeschobene Eheschließungen wurden nun nachgeholt und führten zum Wunsch nach Haushalts- und Familiengründung in der eigenen Wohnung. Der Münchner Magistrat reagierte mit Massenquartieren und Notwohnungen und verbot zeitweilig sogar den Zuzug nach München. Als Massenquartiere für 8.469 Personen dienten provisorisch eingerichtete Gasthäuser, Pensionen, Wohnstätten, Ateliers, Garagen, Wirtschaftsräume, Baracken, ja sogar Leichenhallen. Das letzte Massenquartier konnte am 29.03.1919 aufgelöst werden. Ein Teil der insgesamt 333 Notwohnungen wurde durch das Wohnungsamt vermietet und verwaltet.

Weil Baustoffe in dieser Zeit extrem knapp waren, verteuerten sich das Bauen oder die Ausführung von selbst einfachen Reparaturen exorbitant und kamen damit zum Erliegen. Um der größten Not abzuwehren, entschloss sich der Stadtrat im ersten Nachkriegsjahr zum Bau von Baracken in einer Größenordnung von einer Million Mark. Im Jahr 1920 wurde erstmalig beschlossen, gemeindlichen Baugrund im Erbbaurecht an die Bayerische Landessiedlung GmbH zur Errichtung von „Versuchsbauten“ (Lehrkolonie an der Hanauer Straße) zu vergeben. Bis Anfang 1921 wurden weitere 172 Wohnungen durch einen Aus- und Umbau von Kasernen geschaffen. Sogar im Schloss Nymphenburg mussten 60 Notwohnungen eingerichtet werden. Die Nutzung von Büro- und Arbeitsräumen, sowie der Ausbau von Dachgeschossen und die Teilung großer Wohnungen wurden darüber hinaus forciert. In den Jahren 1921 bis 1923 investierte München dann die immense Summe von 600 Millionen Mark in die Wohnungsfürsorge und gewährte daneben Wohnungsbaudarlehen aus verfügbaren Fonds.

Dies brachte zwar eine Entspannung für den Wohnungsmarkt, die Bautätigkeit blieb aber dennoch hinter dem Bedarf zurück.

Durch massive staatliche Maßnahmen (Wohnungszwangswirtschaft, Mietpreisbindung) konnte die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre allenfalls gelindert, aber nicht behoben werden. Die Regierung erließ im Jahr 1918 zwei Verordnungen über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel und am 11.05.1920 eine weitere Verordnung mit der gleichen Zielsetzung. Am 24.03.1922 wurde das Reichsmietengesetz erlassen, in welchem niedrigere gesetzliche Höchstmieten festgelegt wurden und am 26.07.1923 nicht zuletzt auf Grund der Proteste der Hausbesitzer das Wohnungsmangelgesetz, welches eine Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft zum Inhalt hatte. Danach durften die Wohnungsämter keine Zwangseinweisungen mehr vornehmen, außerdem wurden Neubauten von der öffentlichen Verteilung der Wohnungen ausgenommen. Es brachte aber materiellrechtlich eine Verschärfung mit sich, da Ausnahmen vom Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum – dieses war am 23.09.1918 mittels der Wohnungsmangelverordnung eingeführt worden – nur gegen Errichtung eines Ersatzwohnraumes zugelassen werden durften. Damit wurde dem Wohnungsamt das effektivste rechtliche Instrument zur Verhinderung einer Umwidmung von Wohnraum in Gewerberaum an die Hand gegeben.

Der Münchner Stadtrat versuchte, die Probleme mit dem Erlass der „Wohnungsluxussteuer-Satzung“ vom 19.08.1921 einzudämmen. Diese Vorschrift trat am 01.10.1921 in Kraft und legte den Verfügungsberechtigten einer großen Wohnung, in welcher weniger Personen lebten als Wohnräume vorhanden waren, eine Steuerlast auf. Zielsetzung war die Erreichung der personenmäßigen Erhöhung der Wohnungsbelegungen. Die Steuer betrug 50 % und mehr des Mietanteiles der unbelegten Wohnräume.

Besonders umstritten waren die Bewirtschaftungsmaßnahmen zur (Um-)Verteilung des vorhandenen Wohnraums, welche die Reichsleitung seit September 1918 erlaubte. Bayern schöpfte den hier gegebenen Handlungsrahmen aus und legte mit einer Verordnung vom 29.04.1919 das gesamte Vermietungs- und Vermittlungsgeschäft in die Hand der Behörden, das diesen eine weitgehende Wohnungspolitik der Umverteilung ermöglichte. München lag bei den Zivileinquartierungen in deutschen Großstädten mit fast 12.000 bis Ende 1921 bei Weitem an der Spitze. Diese Politik verlor mit dem Ende der Inflation 1923 ihre Berechtigung und spielte schon vor ihrer völligen Aufhebung in Bayern 1928 keine Rolle mehr.

Die Kriegseignisse und die wirren politischen Verhältnisse der Nachkriegszeit mit der Revolution, der Rätezeit und der Inflation stellten die Beschäftigten ständig vor neue dringende Probleme und extreme Anforderungen. Das Wohnungsamt wuchs so jeweils in seine ständig neuen Aufgaben hinein und konnte erst nach und nach die Bearbeitung seiner ursprünglich vorgesehenen Aufgaben in Angriff nehmen. Erschwerend kam noch die dezentrale räum-

liche Aufteilung auf drei weit voneinander entfernte Standorte – mit dem dazwischen umherirrenden Publikumsverkehr – hinzu. Nicht minder große Schwierigkeiten bereitete die Personalfrage. Von der bescheidenen Zahl von sieben Beamten, stieg diese bis April 1919 auf 161 Beamte und Angestellte an. Im April 1920 zählte das Wohnungsamt 259 Beamte und Angestellte. Eine gründliche und gute Auswahl, sowie Einarbeitung war bei diesem rasanten Wachstum nicht möglich. Erst Mitte der Zwanziger Jahre setzte eine deutliche Lockerung der Wohnungszwangsbewirtschaftung ein. Die Zahl der Mitarbeiterschaft schmolz daher kontinuierlich wieder ab. Zum Ende des Jahres 1927 verblieben noch drei Mitarbeiterinnen und 65 Mitarbeiter. Am 10.10.1931 arbeiteten noch 42 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Wohnungsamt.

Das Wohnungsamt hatte nach dem ersten Weltkrieg mit einem besonderen Problem zu kämpfen: Der Gesetzgeber hatte keine Rechtsgrundlage für Zwangsräumungen widerrechtlich bezogener Wohnungen erlassen. Dieser Missstand wurde in einem ersten Schritt mit dem Erlass des Reichsgesetzes vom 11.05.1920 behoben. Das Verständnis für die Wohnungszwangswirtschaft war in der Bevölkerung – insbesondere bei den Wohnungssuchenden – nicht von hoher Akzeptanz geprägt. So wurde oft kein Mittel unversucht gelassen, sich eigenmächtig eine Wohnung zu organisieren, bzw. nach Einigung mit dem Eigentümer die Wohnung ohne die erforderliche amtliche Genehmigung bezogen. In den ersten drei Monaten, in denen das Woh-

Anzeige einer Wohnung

auf Grund der Bekanntmachung des Stadtmagistrats München vom 3. März 1919.
An das städt. Wohnungsamt, Abteilung Wohnungsnachweis, Karlsplatz 24/1

Auf Grund der Bekanntmachung des Stadtmagistrats München vom 3. März 1919 bringe ich zur Anzeige, daß in meiner Wohnung ...
gebäude, bestehend aus ...
jener ...

Nr.	Wohnung	Staat oder Beruf	Personen zum Einwohnungsantrag	Stier (Geld?)
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				

a) Soll bereits eine Anordnung beim städtischen Wohnungsamt aus Grund des Stadtrats des Stadtmagistrats vom 12. Dezember 1918 zur freiwilligen Übertragung von Wohnungswesen (Zu oder von?)
b) Welche sonstige Wohnungsverhältnisse (z.B. Familienstand, Beruf, Einkommen) sind zu berücksichtigen?

Zeichnungen:
München, den ... 191...
Stadtmagistrat
Stabschef (Name):
Stabschefnummer:

Die Wohnung ...
gebäude ...
München, den ... 191...

Anzeige einer Wohnung

nungsamt Zwangsräumungen veranlassen konnte, wurden ca. 70 Wohnungen in Zusammenarbeit mit der Polizei zwangsgeräumt. Im gleichen Zeitraum wurden dem Amt jedoch ca. 1.500 Schwarzvermietungen (Wohnrauminbesitznahme ohne Genehmigung) bekannt. Zur Bekämpfung des Wohnungsmangels erließ die Reichsregierung im Jahr 1921 und in den Folgejahren weitere Gesetze und Verordnungen und bestärkte damit die Praxis der Wohnungswirtschaft. Selbst der Verkauf von Möbeln unterlag einer Anzeigepflicht gegenüber dem Wohnungsamt, und das Mobilium musste vor einem möglichen privaten Verkauf der Möbelfürsorgeabteilung des Wohnungsamtes angeboten werden. Jede frei werdende Wohnung musste gemeldet werden und konnte nur mit Zustimmung des Amtes bezogen werden. Die Zahl der als vermietbar gemeldeten Wohnungen betrug 1924: 5.750; 1925: 7.162 und 1926: 8.132. Schwarzmieter wurden geräumt und Wohnungen konnten beschlagnahmt werden. Die Zahl der verfolgten Fälle von Schwarzvermietungen betrug in den Jahren 1924: 1.685; 1925: 1.296 und 1926: 689 Fälle. Der amtliche Wohnungs- und Tauschanzeiger wurde beibehalten. Im

Jahr 1920 hatte der Stadtrat beschlossen, Beihilfen zur Instandsetzung von Häusern und Wohnungen zu gewähren, deren Verteilung anfänglich auch zum Aufgabengebiet des Wohnungsamtes gehörte.

München investierte im Jahr 1926 über sieben Millionen Mark und 1927 noch einmal über sechs Millionen Mark in Form von Zins- und Tilgungszuschüssen für Bank- und Sparkassenhypothesen in den Wohnungsbau. Bei der Reichswohnungszählung vom 16.05.1927 brachte es München auf 178.029 Wohnungen, von denen 7 % überbelegt waren. Die Einraumwohnungen machten 6,2 % und die Zweiraumwohnungen 24 % aller Wohnungen aus. Es gab 15.338 Untermiethaushalte. Die Zahl der Wohnungssuchenden wurde auf 30.473 Personen beziffert. Unter dem Druck der damals herrschenden Wohnungsnot wurde auf Initiative des Stadtrats Karl Preis am 24.04.1928 ein Sonderbauprogramm für München mit 12.000 Wohnungen beschlossen. Unter Einrechnung einiger zusätzlicher Bauprogramme wurden bis zum Ende des Jahres 1931 insgesamt rund 14.500 Wohnungen errichtet. Betrachtet man den Zeitraum ab



Blick von der Josephspitalstraße auf die Protestantische Schule an der Herzog-Wilhelm-Straße 30; städtische Wohnungsnachweisstelle 1915 bis 1920

Münchener Gemeinde-Zeitung

Amts- u. Anzeigebblatt der Landeshauptstadt München u. deren Verwaltungs-Organe

Schriftleitung: Rathaus, Zimmer 431/IV, Fernsprecher 6020/65. — Druck und Verlag: Bayerische Druckerei & Verlagsanstalt, G. m. b. H., Müllerstraße 27/29, Fernsprecher 23821, 23822. — Privatanzeigen zum Preise von 30 Pfennig die 4spaltige Nonpareilzeile werden vom Verlag entgegengenommen.

Erscheint wöchentlich zweimal

Bezugspreis: Vierteljährlich durch den Verlag M. 1,50, durch die Post in ein Postfach M. 1,80, bei Zustellung durch die Ausgabestellen M. 2,10, Einzelnummer 20 Pf. Ausgabestellen: Zeitungszentrale, Händelstraße 27/28, Lorenz Rilmayr, Schäfferstraße 11, sowie sämtliche Zeitungsgaststätten.

Fünfzigster Jahrgang

Nr. 76

Ausgegeben am 23. September 1921

Stadt A. M.
Bürgermeister
1456

Ämtliche Bekanntmachungen.

Inhalt: Wohnungsluxussteuer-Satzung. — Freiherrlich Moritz von Metting'sche Gewerbestipendienstiftung. — Armenarzstzelle. — Herbstkult 1921. — Pferdemarkt während der Auer Herbstkult. — Maul- und Klauenseuche — Baulinienfestsetzung an der Ribenbachstraße. — Verteilung von Zucker für Oktober 1921. — Anammlung von Gehaltsbeiträgen bei der städt. Sparkasse. — Inzerate.

Wohnungsluxussteuer-Satzung.

Der Stadtrat erläßt hiermit auf Grund des Art. 4 Abs. 1 des Bayerischen Vollzugsgesetzes vom 30. Juni 1921 zum Landessteuergesetz die nachstehende, von der Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, am 13. September 1921 genehmigte Satzung über die Erhebung einer Wohnungsluxussteuer.

Steuerpflicht.

Übersteigt die Zahl der Wohnräume einer Wohnung in der Stadtgemeinde München die um eine vermehrte Personenzahl des die Wohnung innehabenden Hausstandes, so wird eine Steuer nach Maßgabe dieser Satzung erhoben. Dienstwohnungen im Sinne der Beamtenordnung sind von der Steuer ausgenommen.

Als Hausstand im Sinne dieser Steuerordnung gilt dessen Vorsteher nebst der Gesamtheit der von ihm bauern aufzunehmenden Personen. Kinder unter zehn Jahren werden halb gezählt. Ergibt sich bei der Zusammenrechnung eine Bruchzahl, so wird sie als volle Personeneinheit gerechnet. Untermieter gelten als selbständiger Hausstand. Dienstboten werden zum Hausstande gerechnet, soweit ihre Zahl die den Dienstbotenzimmer übersteigt.

Als Wohnräume gelten Räume mit mindestens einem ins Freie führenden Fenster, die mindestens eine Höhe von 2,20 Meter und eine Bodensfläche von 10 Quadratmeter aufweisen und in sich abgeschlossen sind.

Als Wohnräume gelten nicht Räume, die ihrer Bestimmung gemäß als Küche, Wohnküche, Speise, Bad, Flur oder Gang benutzt werden; ferner Kellerräume und Bodenkammern, die nach den baupolizeilichen Vorschriften nicht als Wohnraum benutzt werden dürfen.

Nicht mitgezählt werden Räume, die 1. ausschließlich zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen und hierzu erforderlich sind,

- 2. zur dauernden Untervermietung bestimmt sind und nachweislich nur vorübergehend freistehen,
- 3. dem Wohnungssamt zur Verfügung stehen und zur Vermietung geeignet sind,
- 4. wegen anstehender Krankheit einer Person des Hausstandes benötigt werden.

Die zu einer Wohnung gehörenden Dienstbotenzimmer werden nur insoweit mitgezählt, als ihre Zahl die Zahl der zum Hausstand gehörenden Dienstboten übersteigt.

Steuerschuldner.

Steuerschuldig ist derjenige, der das Verfügungsrecht über die Wohnung hat.

Höhe der Steuer.

Die Steuer beträgt jährlich für den ersten und zweiten steuerpflichtigen Wohnraum 50 Prozent des auf diesen Raum treffenden Mietwertes. Dieser Mietwert wird in der Weise festgestellt, daß die Jahresmiete durch die Zahl der Wohnräume (§§ 3 und 4) geteilt wird. Der Steuerfuß erhöht sich für jeden weiteren steuerpflichtigen Raum um je 10 Prozent des auf diesen Raum treffenden Mietwertes.

Sind in einer Wohnung Räume vorhanden, die nicht dem eigentlichen Wohnungsbedürfnis, sondern Luxus-zwecken dienen und größer als 50 Quadratmeter sind (z. B. Speisekabinen, Salons, Wintergärten u. dgl.), so wird auf diese ein Zuschlag von 100 Prozent der auf diesen Raum treffenden Steuer erhoben. Solche Luxusräume gelten gegebenenfalls stets als steuerpflichtige Räume; der Zuschlag hat zur höchsten Steuer zu erfolgen, die nach Maßgabe der überschüssigen Räume zur Anwendung zu kommen hat.

Der Berechnung der Steuer wird die Jahresmiete nach dem Stande vom 1. Oktober jeden Jahres zugrunde gelegt. Der Mietwert von Wohnungen in eigenen Gebäuden wird nach der Höhe der Miete für im eigenen Hause vermietete gleich große Wohnungen bemessen; für Einfamilienhäuser wird der Mietwert nach den ortsüblichen Mietpreisen festgestellt. Als Mietwert im Sinne des § 6 Abs. 1 bei Mietern möblierter Wohnräume gilt der um 30 Prozent verminderte Betrag des vereinbarten Mietpreises.

Die Steuer wird auf volle Markbeträge nach oben abgerundet.

Steuerbefreiung.

Der Stadtrat kann in Berücksichtigung besonderer Verhältnisse grundsätzliche Ausnahmen von der Steuerpflicht zulassen und auftretende Härten beseitigen.

Die Anzeigepflicht ist zu erfüllen, wenn der städtischen Steuerstelle mitgeteilt werden ist, aus denen die Steuerpflicht eingetreten oder weggefallen ist.

Jeder Steuerpflichtige hat die für die Veranlagung notwendige Auskunft zu erteilen und die Nachprüfung befördern zu lassen. In besonderen Fällen ist die Nachprüfung auch durch den städtischen Steuerbeamten zum Zwecke persönlicher Nachschau zu gestatten.

Die in Ziff. 2 bestimmte Verpflichtung zur Auskunftserteilung obliegt auch dem Hausbesitzer.

Über die Höhe der festgesetzten Steuer erläßt die städtische Steuerstelle alljährlich einen Steuerbescheid an

den Pflichtigen. Von der in dem Bescheid festgesetzten Steuer ist die erste Hälfte binnen 14 Tagen nach Bescheidausstellung, die zweite Hälfte am 10. Oktober jeden Jahres für das laufende Steuerjahr bei der Stadthauptkasse einzubehalten. Der Stadtrat ist berechtigt, bei Beginn eines neuen Jahres Abschlagszahlungen in der Höhe eines neuen der Vorjahresschuldigkeit einzufordern.

Die Hinterziehung der Wohnungsluxussteuer ist mit Geldstrafen bis zum zehnfachen, im Rückfalle bis zum zwanzigfachen Betrag der hinterzogenen Abgabe, andere Zuwiderhandlungen gegen die Steuerzahlung und die hierzu erlassene ortspolizeiliche Vorschrift mit Geldstrafen bis zu 500 Mark oder mit Ordnungsstrafen bis zu 150 Mark bedroht. Die erkannten Geldstrafen fließen in die Gemeindekasse.

Die Strafverfolgung von Steuerzuwiderhandlungen verfährt in fünf Jahren und, wenn es sich um Zuwiderhandlungen handelt, die mit Ordnungsstrafen bedroht sind, in einem Jahre. Die Verjährung wird auch unterbrochen durch die Einleitung des Verwaltungsstrafverfahrens und den Erlass eines Strafbescheides.

Die Zuständigkeit und das Verfahren bei strafbaren Zuwiderhandlungen richten sich nach den Vorschriften des Reichsgerichtsverfallungsgesetzes und der Reichsstrafprozessordnung.

Die Stadtgemeinde München ist berechtigt, Strafbescheide im Verwaltungswege zu erlassen; auf das Verfahren finden die Vorschriften der §§ 386 ff. der Reichsabgabenordnung sinngemäße Anwendung.

Diese Vorschrift tritt am 1. Oktober 1921 in Kraft. Am 19. August 1921.

Stadtrat der Landeshauptstadt München. Bürgermeister: Schmidt.

Freiherrl. Moritz v. Metting'sche Gewerbestipendienstiftung.

1. Aus der unter Verwaltung des unterfertigten Stadtschreibers stehenden Freiherrlich Moritz von Metting'schen Gewerbestipendienstiftung kommen für das laufende Jahr Stipendien, welche nicht unter M. 50.— und nicht über M. 200.— liegen, an im Kreise Oberbayern unterfertigungsunfähige braue, begabte und bedürftige junge Leute, ohne Rücksicht der Konfession, als Beihilfe zur künftigen Ausübung in gewerblichen Berufen zur Vergebung.

Bewerber müssen entweder eine Bayerische Real- oder eine Realistische Schule besuchen, oder eine bayerische Realistische Schule besuchen. Jeder Bewerber hat mit dem Gesuche ein Vermögensverzeichniß beizubringen.

Nur solche Bewerber, welche über 1 Jahr im Gewerbe stehen und ein Zeugnis über den Besuch mindestens der 4. Klasse bayerischer Realschule oder Oberrealschule und ein beglaubigtes Führungszeugnis ihres zeitweiligen Aufenthalts vorlegen. Bewerber, welche außerdem noch den Besuch einer gewerblichen Fachschule nachweisen, können besonders berücksichtigt werden.

4. Von Realschülern werden in zweiter Linie nur solche berücksichtigt, welche die 6. Klasse einer Bayerischen Realschule oder die 6. Klasse der Oberrealschule besuchen; diese haben ein Jahreszeugnis der 5. Klasse und ein Befähigungszeugnis der 6. Klasse mitzubringen.

5. Es empfiehlt sich, von den Studienzeugnissen nur amtlich beglaubigte Abschriften beizulegen, da sie nicht zurückgegeben werden.

6. Gesuche um Verteilung eines Stipendiums sind, belegt mit den erforderlichen Nachweisen, bis längstens 10. November d. Gesuche, denen nicht alle geforderten Belege beigegeben sind, finden eine Berücksichtigung nicht.

Am 16. September 1921. Stadtrat der Landeshauptstadt München.

Armenarzstzelle.

Für den Bezirkspflegeauschuß 19a ist die Stelle eines Armenarztes zu besetzen. Die Vergütung erfolgt nach den

1924 wurden in München 25.338 Wohnungen gebaut. Diese Zahl reichte jedoch nicht aus. Es bestand weiterhin Mangel an preisgünstigen Wohnungen, da die neu errichteten Wohnungen über höhere Mieten finanziert werden mussten. Der „Friedensmietpreis“ war in München von 60 bis 65 Pfennig pro Quadratmeter und Monat auf 95 Pfennig angestiegen. Bemerkenswert ist die Besteuerung der Mieten mit einer Mietzinssteuer i.H.v. 33 %, einer Wohnungsbauabgabe i.H.v. 17 % und einer Haussteuer i.H.v. 11 %. Die Besteuerung der Mieten mit einer Summe von 61 % förderte die Attraktivität einer Geldanlage in den Wohnungsbau für private Investoren nicht.

Im Jahr 1929 wurde zu Gunsten Wohnungssuchender, die aus dringlichen Gründen untergebracht werden mussten, aber nicht in der Lage waren, eine geeignete Wohnung zu finden, eine „besondere Wohnungsfürsorge“ eingeführt. Diese erstreckte sich in der Hauptsache auf Obdachlose, Räumungspflichtige, Lungenkranke, Schwerkriegsbeschädigte, kinderreiche Familien sowie auf Personen, deren Wohnungen aus feuer- oder wohnungspolizeilichen Gründen, bzw. wegen Abbruchs geräumt werden mussten. Der Wohnungsausschuss hatte am 25.07.1930 beschlossen, dass Wohnungen nur nach dreitägigem Anschlag im Wohnungsamt zwangsweise zugewiesen werden durften und der Vermieter innerhalb dieser Schonfrist das freie Auswahlrecht unter den zukünftigen Mietern besitzen sollte. Aufgrund der zunehmenden Wohnungsnot – die Bautätigkeit war im Jahr 1931, bedingt durch die Wirtschaftskrise und die Einschränkungen der öffentlichen Zuschüsse, fast völlig zum Stillstand gekommen – fanden sich jedoch ab Herbst 1931 genügend Mieter innerhalb der Frist. Viele Vermieter legten bereits mit der Anmeldung der Wohnungen gleich Mietverträge vor, um sich zum einen vor den Einmietungen von Zwangsmietern zu schützen und zum anderen dem Ansturm der Wohnungsbewerber zu entkommen. Dies führte letztlich zum Ende des Projektes.

Als Folge des aufgelegten Sonderbauprogrammes wurde in München die Zwangsbewirtschaftung ab dem Jahr 1928 gelockert und ab 01.04.1933 zusammen mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum aufgehoben. Dies hatte für die Stadt durch die damit verbundene Personaleinsparung wirtschaftliche Vorteile. Die negative Auswirkung war, dass insbesondere wirtschaftlich schwache Mieter und kinderreiche Familien kaum mehr eine bezahlbare Wohnung finden konnten. Der Referent (Karl Preis) schildert dem Stadtrat im Juni 1932 die Lage wie folgt: „Die Zustände, welche diese Verhältnisse zur Folge haben, geben zu den allergrößten Bedenken und Sorgen Veranlassung. Nach der Öffnung der Amtsräume des Wohnungsamtes beginnt ein allgemeiner Wettlauf, eine wilde Jagd der Wohnungssuchenden zu den als vermietbar neu angeschlagenen Wohnungen. Bei der geschilderten Sachlage ist es selbstverständlich, dass die meisten Wohnungssuchenden den Weg umsonst machen. Die Zahl der mündlichen und schriftlichen Beschwerden, dass das Wohnungsamt den Wohnungssuchenden Zeit und Geld wegnehme, die Zahl der Vorwürfe über das tägliche umsonst verausgabte Geld für Straßenbahnfahrten, deren Unkosten sich sehr schnell zu recht erheblichen Beträgen summieren, ist dauernd im Wachsen begriffen. Es ist die Möglichkeit nicht von der Hand zu weisen, dass die Hoffnungslosigkeit der Wohnungssuchenden, die trotz des verhältnismäßig hohen Aufwandes von Geld und Zeit keine Aussicht haben, in absehbarer Zeit eine für sie passende Wohnung zu erhalten, eines Tages in Verzweiflung umschlägt.“ Am 30.08.1932 berichtet der Referent im Stadtrat von rund 200 vordringlich zu behandelnden wohnungssuchenden Familien mit Kindern Folgendes: „Solche wohnungslose und wohnungssuchende Familien sind heute in Asylen, in Gasthäusern oder in Untermieträumen untergebracht; die Kinder sind vielfach in Erziehungsanstalten. Die Möbel waren in der Schrankenhalle eingestellt; zur Zeit sind wieder 29 Wohnungseinrichtungen in der Schwere Reiter Kaserne eingelagert.“



5

Nationalsozialismus und Zweiter Weltkrieg



Feuerschutzpolizei im Einsatz in der Schellingstraße, Aufnahme nach dem Angriff vom 09./10.03.1943

Das Wohnungsamt wurde zum 31.03.1933 aufgelöst. Einen Monat vor der Machtergreifung der Nationalsozialisten im Münchner Stadtrat (20.03.1933) fiel am 21.02.1933 im Rathaus darüber die Entscheidung. Nur der Wohnungsnachweis wurde beibehalten, da die Wohnungsordnung vom 05.08.1913 mit ihrer An- und Abmeldepflicht für Wohnungen weiterhin Gültigkeit behielt. Das Amt hatte zu diesem Zeitpunkt eine personelle Ausstattung von zwei Akademikern, elf Verwaltungsbeamten, acht Kanzleibeamten, drei Kanzleibeamtinnen, einem Techniker und einem Amtsoffizianten. Der Wohnungsreferent Karl Preis hatte unter dem Druck der Nationalsozialisten, die bereits bei seiner Wiederwahl im Jahre 1930 heftig protestiert hatten, um seine Ruhestandsversetzung ersucht. Diese wurde rückwirkend zum 01.03.1933 verfügt. Von den 26 Beschäftigten verblieben sechs. Die Referate der Stadtverwaltung wurden in Dezernate umbenannt. Die Wohnungsaufsicht wurde von dem neu entstandenen Dezernat für Wohnungs- und Siedlungswesen (unter der Leitung des Wohnungs- und Siedlungsdezernenten Guido Habers), dem vor allem die Förderung des Wohnungs- und Siedlungsbaues, aber auch die städtische Anwesenszwangsverwaltung oblag, vollzogen. In der Stadtratsvorlage zur Auflösung des Wohnungsamtes wurde Folgendes festgestellt:

„Von der Stadtverwaltung schon bei seiner Einrichtung wenig liebevoll behandelt, von der öffentlichen Meinung verkannt und fortwährenden Angriffen ausgesetzt, hat sich das Amt in Tausenden und Aber-tausenden von Fällen kaum die Sympathien derjenigen erringen können, denen es in den Zeiten größter Not wirklich Hilfe brachte. Und so kommt es auch, dass die Forderung weitester Bevölkerungskreise auf Aufhebung des Wohnungsamtes im gewissen Sinne auf einer vorgefassten Meinung beruht, die im Laufe der Jahre sich nur verstärkt hat und trotz aller Aufklärung kaum mehr zu beseitigen wäre.“

Die Wohnungsnot war für viele Münchnerinnen und Münchner aber deswegen nicht

zu Ende. Schon im Mai 1934 wurden Überlegungen zur Eindämmung von Obdachlosigkeit angestellt, im November 1934 musste der Hauptausschuss des Stadtrats einräumen, dass „die Wohnungsnot geradezu erdrückende Formen angenommen“ hat. Es wurde von 15 Zwangsräumungen pro Tag in München berichtet. Da sich die Hoffnung des Gesetzgebers auf die Regelungskräfte des freien Marktes nicht erfüllte, sah sich die Reichsregierung zum Erlass des Gesetzes zur Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes vom 18.04.1936 veranlasst, welches auch das Zweckentfremdungsverbot zum Inhalt hatte. Die Wohnungsaufsicht, die etwas in Verzug geraten war, wurde mit der Landesverordnung vom 08.02.1937 neu belebt. Während des Krieges hatte man den städtischen Wohnungsnachweis zu einem Instrument der Kriegswirtschaft umgeformt und durch sogenannte Quartierämter ersetzt.

Trotz reger Bautätigkeit verschlechterte sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt immer weiter. Gründe hierfür waren die mit den Einkommensverhältnissen parallel steigenden Ansprüche an größere Wohnungen, die Zunahme der Eheschließungen und das Anwachsen der Geburtenzahlen. Die Gründungen und Erweiterungen von Dienststellen der Partei, Wehrmacht, öffentlicher Verwaltungen sowie privater Firmen in München hatte zu einer zahlreichen Umwandlung von Wohnungen in Büro- und Geschäftsräume zur Folge. Zum anderen zog diese Entwicklung viele Neubürgerinnen und Neubürger in die Stadt. Darüber hinaus gingen zahlreiche Wohngebäude durch Abbruch aus Anlass der stadtbildplanerischen und verkehrsplanerischen Neugestaltung der „Hauptstadt der Bewegung“ verloren. Der Wohnungsbedarf wurde im Jahr 1937 auf rund 30.000 Wohnungen geschätzt.

Am 30.04.1939 wurde das Gesetz über die Mietverhältnisse mit Juden erlassen. Das Gesetz ermöglichte den Nationalsozialisten, den Mietschutz der bis dahin beste-

Städtischer Wohnungsnachweis (Weinstraße 13/II). Parteienverkehr täglich von 8–16⁰⁰ Uhr, an Samstagen von 8–13 Uhr.

Aufgabengebiet: Dem Wohnungsnachweis obliegt die Entgegennahme und Kontrolle der Wohnungsan- und -abmeldungen, die Ausgabe des „Amtlichen Wohnungsanzeigers“, die Wohnungsvermittlung sowie die Wohnungsstatistik.

Gesetzliche Bestimmungen: Maßgebend für die Durchführung des vorbezeichneten Aufgabenzweiges ist die Wohnungsordnung der Stadt München vom 5. 8. 18. (§§ 31 u. ff.) Diese lautet im wesentlichen:

Jede Wohnung, deren Vermietung beabsichtigt ist, muß unverzüglich beim städtischen Wohnungsnachweis unter Benützung des vom Stadtrat vorgeschriebenen Meldevordruckes (in allen Schreibwarengeschäften erhältlich) angemeldet werden. Anmeldepflichtig sind auch gewerbliche Räume, wenn sie zusammen mit einer Wohnung vermietet werden. Die Anmeldung von Wohnungen, die bereits vermietet waren, haben innerhalb 3 Tagen nach erfolgter Kündigung stattzufinden.

Die Abmeldung der Wohnungen hat unter Benützung des vom Stadtrat vorgeschriebenen Meldevordruckes (in allen Schreibwarengeschäften erhältlich) binnen 3 Tagen nach erfolgter Vermietung stattzufinden. Sie muß auch dann berichtigt werden, wenn die angemeldete Wohnung aus irgendwelchen Gründen nicht mehr vermietet werden soll. Ist innerhalb der 3-tägigen Anmeldefrist die Wohnung weiter vermietet worden, so hat die An- und Abmeldung gleichzeitig zu erfolgen.

Die Meldepflicht obliegt dem Vermieter oder demjenigen, der vom Vermieter zur Vermietung oder Verwaltung der Mieträume bestellt ist.

Jede gemeldete Wohnung wird mit den im Anmeldevordruck enthaltenen Angaben in die nächste Nummer des „Amtlichen Wohnungsanzeigers“ der Stadt München aufgenommen und in demselben bis zur Vermietung der Wohnung veröffentlicht. Hierfür werden folgende Gebühren erhoben:

für jede Wohnung mit einem Mietpreis von monatlich

bis zu	30 RM		— 50 RM	1	„
	31	„	— 100	2	„
	51	„	— 150	3	„
	101	„	150	4	„
über					

Maßgebend ist der bei der Anmeldung angegebene Mietpreis.

Die angemeldeten Wohnungen werden im Wohnungsnachweis unentgeltlich vermittelt, auch sonstige Anträge in Wohnungsangelegenheiten werden kostenlos erteilt. Zuwiderhandlungen gegen die polizeilichen Meldevorschriften der Wohnungsordnung unterliegen einer Geldstrafe.

Die Wohnungsaufsicht und -pflege. Die bisher teilweise vom Wohnungsamts durchgeführte Wohnungsaufsicht und -pflege wird ab 1. April 1933 vom Stadtrat, Wohnungsreferat ausgeübt.

Gesetzliche Änderungen: Das Reichsmohnungsmangelgesetz von 28. 7. 23 wurde durch die 4. Verordnung des Reichspräsidenten von 8. 12. 31. zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen aufgehoben. Da durch ist gleichzeitig die Bayerische Wohnungsmangelverordnung von 16. 3. 31. in der Fassung vom 11. 1. 32. außer Kraft getreten. Aus diesen Grunde wurde auch das städtische Wohnungsamt durch Beschluß des Stadtrates vom 21. 2. 33 mit Wirkung ab 1. 4. 33 aufgelöst.

henden Hausgemeinschaften von Deutschen mit jüdischen Haushalten zu lösen, jüdischen Wohnraum einzuschränken und später schließlich aufzulösen. Für Hunderte von Familien jüdischen Glaubens in München bedeutete dieses Gesetz den Verlust der eigenen Wohnung, die Einschränkungen der Lebensbedingungen und nicht zuletzt Jahre später die Deportation in die Vernichtungslager.

Im Dezernat 7 (Wohnungs- und Siedlungswesen) wurde eine Entmietungsstelle geschaffen, die zur Weitervermietung der frei gewordenen Wohnungen Mietberechtigungsscheine ausstellte. Die Wohnraumlenkungsverordnung vom 10.03.1943 brachte eine neue Wohnraumbewirtschaftung, mit der frei werdende Wohnungen nach vier Gruppen unter-

schiedlichen Anwärtern zugeteilt wurden. Während des Luftkrieges wurden nach dem Reichsleistungsgesetz Wohnräume beschlagnahmt und zugewiesen. Vollzogen wurde dies vom Wohnungsnachweis und den Notdienststellen in Zusammenarbeit mit den NSDAP-Ortsgruppen. Im März 1945 wurden die Tätigkeit des Wohnungsnachweises unter Aufhebung der Notdienststellen wesentlich reduziert und vier Quartierämter gebildet.

Schon während des Krieges – ab 01.07.1943 – war der Zuzug von Familien beschränkt worden. Ab 01.08.1945 wurde er auf Weisung der amerikanischen Militärregierung für alle Personen gesperrt. Der Vollzug erfolgte zunächst durch das Hauptwohnungsamt, später durch das Zuzugsamt beim Referat 7.

Hinweis:

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung vom 18.03.2009 ein mehrstufiges Forschungsprojekt zur Rolle der Kommunalverwaltung und der städtischen Beteiligungsgesellschaften im Nationalsozialismus beschlossen. Daraufhin wurde im Sommer 2009 eine Forschungsvereinbarung mit dem Lehrstuhl für Neueste und Zeitgeschichte an der Ludwig-Maximilians-Universität München in Kooperation mit dem Stadtarchiv abgeschlossen, die darauf abzielt, in einem auf mehrere Jahre angelegten Gesamtprojekt eine umfassende und innovative Geschichte der Münchner Stadtverwaltung in der Zeit des Nationalsozialismus zu erarbeiten.



Blick aus der zerstörten Maxburg zu den Türmen der Frauenkirche. Angriff vom 07.09.1943



6

Nachkriegszeit – Trümmerzeit



Jakobsplatz zum Sebastiansplatz gesehen (1946)

Als am 30.04.1945 die amerikanischen Truppen auf dem Marienplatz vor dem Rathaus standen, waren Bürgermeister und Ratsherrn geflohen, Oberrechtsrat Dr. Meister übergab als Stellvertreter des Oberbürgermeisters Stadt und Rathaus einem Major der 7. Armee. Die Stadt unterlag nun der amerikanischen Militärregierung. Jegliche Verwaltungstätigkeit war erloschen. München lag in Schutt und Asche. 45 % der baulichen Substanz war vernichtet. Von den 824.000 Einwohnerinnen und Einwohnern der Vorkriegszeit waren 480.000 übrig geblieben. Kein Wohnviertel war verschont, einzelne waren bis zu 70 % vollständig zerstört. Von rund 260.000 Wohnungen verblieben rund 180.000, darunter viele mittel und schwer beschädigt. Der Umstand, dass zahlreiche Wohnungen von den Alliierten beschlagnahmt waren, kam erschwerend hinzu. Zu diesem Zeitpunkt waren rund 300.000 Menschen obdachlos. In den vorhandenen Wohnungen drängte sich die verbliebene Bevölkerung, welche bedingt durch den Rückzug der Evakuierten und den Zuzug von Flüchtlingen und Vertriebenen schnell wieder anwuchs. Neben der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Brennmaterial für den Winter stellte daher die Schaffung neuen Wohnraums das vordringlichste Problem für die Stadtspitze dar. Ein großer Teil der Aufwendungen aus der Gemeindekasse wurde demnach nicht nur im Jahr 1946, sondern auch noch in den folgenden Jahren für Schutträumung und die Beseitigung von Kriegsschäden verwendet.

Um die Probleme in den Griff zu bekommen, wurde Stadtrat Preis, der schon von 1926 bis 1933 Wohnungsreferent gewesen war, in der ersten Sitzung des Nachkriegsstadtrats am 15.05.1945 mit Zustimmung der Militärregierung wieder als Wohnungsreferent eingesetzt. Er errichtete sofort eine Wohnungsbehörde mit einem Hauptwohnungsamt unter der Leitung von Karl Erhar und den Bezirkswohnungsämtern Ost, Süd, West, Nord und später Pasing. Hierzu übernahm er das noch vorhandene Material und Personal der vier Quartierämter des 3. Reiches. Vorrangige Aufgabe

des neuen Wohnungsamtes war die Erfassung sämtlicher Wohnungen in einer Kartei. Im Dezember 1945 wurde das Referat geteilt. Das Wohnungswesen verblieb bei Referat 7, für den Wiederaufbau wurde das Referat 12 neu geschaffen.

Am 12.11.1946 wurde die Wohnungsbehörde durch den neuen Referenten, Stadtrat Max Gerstl, umgestaltet. Einem neu gebildeten Hauptwohnungsamt unter der Leitung von Stadtrat Gschrei wurden die sechs selbständigen Bezirkswohnungsämter Mitte, Süd, Ost, Nord, West und Pasing unterstellt.

Das Hauptwohnungsamt war in erster Linie für organisatorische Angelegenheiten zuständig, musste einen Wohnungsausschuss zur Kontrolle der Bezirkswohnungsämter bilden (später sechs Wohnungsausschüsse) und hatte zudem für eine einheitliche Durchführung der Tätigkeiten der Bezirkswohnungsämter zu sorgen. Diese Tätigkeiten waren: Die Beschlagnahme von hochwertigem Wohnraum und Möbeln für die Alliierten (insg. 1.501 Anwesen), die Bereitstellung von Wohnraum für „politisch und rassistisch Verfolgte“ (im Jahr 1946 allein 1.451 Wohnungen und 7.535 Unterkünfte), die Unterbringung des Zustroms der Evakuierten, die Beschränkung des Zuzugs neuer Bürgerinnen und Bürger, die Bereinigung, d. h. Beschlagnahme des Wohnraums politisch belasteter zugunsten politisch verfolgter und unbelasteter Personen, daneben die Unterbringung der durch die Beschlagnahme der Alliierten wohnungslos gewordenen Personen und darüber hinaus die Durchführung der Wohnraumermittlung im ganzen Stadtgebiet. Im Jahr 1954 erfolgte die Rückführung der Verwaltung der rund 3000 städtischen Unterkünfte vom Kommunalreferat zum Wohnungsamt, welches diese Aufgabe zuvor in den Jahren 1918 bis zu seiner Auflösung 1933 innehatte.

Die Stadt stand dem Problem der fehlenden Wohnungen zunächst hilflos gegenüber, da ein schneller und bedarfsgerechter Aufbau nicht zu verwirklichen war. Auf der Suche nach Ersatzmöglichkeiten

griff man auf den sog. „politischen Wohnraum“, also die Wohnungen politisch belasteter Personen zu. Die Möglichkeit eines Zugriffs war gegeben, da diese oft das Weite gesucht hatten; die Verbliebenen hatten die Möglichkeit, sich gegen eine solche Maßnahme zur Wehr zu setzen. Zudem hatten sich die politisch belasteten Personen in der Regel während der Zeit des Nationalsozialismus in großzügiger Weise mit Wohnraum versorgt und konnten nun den Anspruch auf die überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen nicht mehr begründen. Das Wohnungsamt sah sich mit dem Dilemma konfrontiert, zunächst in den Monaten Mai und Juni 1945 auf der Basis von Befehlen der Militärregierung, welche nie schriftlich bestätigt wurden, danach mittels einer nicht geklärten schriftlichen Rechtsgrundlage gegen politisch belastete Personen vorzugehen. Die in den Entnazifizierungsverfahren festgesetzten Schuldklassifizierungen waren auf Grund der Praxis der Entlastung mittels Aussagen von Opfern oder ehemaligen Gegnern äußerst umstritten. Sie bildeten jedoch die Grundlage für die Anordnung zur zwangsweisen Wohnungsräumung. Hinzu kamen völlig ungeklärte Rechtsprobleme

wie z. B. die Frage der Sippenhaftung (bei nicht belasteten Familienmitgliedern), der Eigentumsrechte (bei belasteten Hauseigentümern), der Gütertrennung (bei nicht belasteten Ehegatten) und der Beschlagnahme von Möbeln sowie Einrichtungsgegenständen. Letzteres war notwendig, denn die ehemals rassistisch und politisch Verfolgten, welche bei der Wohnungsvergabe Vorrang genossen, sowie die Flüchtlinge konnte man ja nicht in leere Wohnungen setzen. Das Wohnungsamt wurde so im Rahmen der Wohnraumentnazifizierung zu einer Art „Strafvollstreckungsbehörde“ der Militärverwaltung und auf der anderen Seite zu einer Art „Wiedergutmachungsbehörde“ (sofern es für das erlittene Unrecht überhaupt eine Wiedergutmachung geben konnte). Der Initiative des Stadtrates Karl Preis ist es zu verdanken, dass die Regierung die Ausarbeitung eines Wohnungsgesetzes begann und mittels Richtlinien Klarheit in die verworrenen Verhältnisse der Erfassung des Wohnraumes politisch belasteter Personen brachte. Bald trat auch die Militärverwaltung auf den Plan und forderte für ihre Angehörigen und paradoxerweise einschließlich der für sie arbeitenden politisch belasteten Zivilangestellten, ein



Die Fürstenfelder Straße von der Sendlinger Straße aus gesehen (1946)

Prioritätsrecht bei der Wohnungsvergabe. Um eine Konsolidierung der Verhältnisse zu erreichen, wurden bei den Münchner Wohnungsämtern politische Abteilungen in Form von Spruchausschüssen ins Leben gerufen.

Die Rechtslage änderte sich ständig. Bereits 1948 setzten heftige Kämpfe mit Anwaltschaften ein, und der Widerstand der Aufsichtsbehörden nahm zu. Rechtlich waren die ausgewiesenen Personen noch Hauptmieter bzw. Eigentümer geblieben. Das Wohnungsamt sah sich nun in der Defensive und wurde mit neuen Problemen hinsichtlich der Rückkehr vormals Ausgewiesener in die früher von ihnen bewohnten Wohnungen konfrontiert. Es wurden z. B. in Einzelfällen die Urteile der Entnazifizierungsprozesse aufgehoben, Fälle, die auf Denunziationen basierten, revidiert und die Eigentumsrechte der Hauseigentümer gestärkt. Dies hatte zur Folge, dass die betreffenden Personen wieder in die Wohnungen zurückziehen durften – sofern diese frei waren oder wurden. Die Haftungsfrage für zwischenzeitlich abhanden gekommenen Hausrat sorgte für neuen Ärger, zumal aufgrund der Überlastung Inventarlis-

ten nicht optimal geführt worden waren. Die Gesamtzahl der bis 01.10.1952 gegen die Stadtverwaltung erhobenen Schadensersatzforderungen betrug 961 Fälle mit einer Gesamtforderungssumme von 3.118.462,13 DM.

Durch die Entnazifizierung sah sich das Wohnungsamt einer deutlichen Zäsur gegenüber, da das gesamte Personal das der NSDAP angehört hatte, entlassen werden musste. Die Parteizugehörigkeit war aber ab 1933 quasi zur Voraussetzung für eine Beschäftigung im öffentlichen Dienst geworden. Dies führte im Laufe der Jahre 1945 und 1946 dazu, dass nahezu die Hälfte des Personals – welches ja zuvor von den Quartierämtern des dritten Reiches übernommen worden war – entlassen werden musste. Die Personalgewinnung zur Schließung der entstandenen Lücken gestaltete sich äußerst schwierig. Dennoch konnte der Personalstand während des Jahres 1945 von 169 auf 636 und im Jahr 1946 auf 728 Dienstkräfte aufgestockt werden. Die enorme Belastung der beschäftigten Dienstkräfte wird an den Zahlen deutlich. Im Jahr 1945 wurden 42.163 Vormerkanträge registriert, 1946



Besichtigung der im Bau befindlichen ersten Wohnsiedlung für die Soldaten der Alliierten in Ramersdorf, 1949

zählte man rund 850.000 Vorsprachen in den Wohnungsämtern. Es wurden insgesamt 12.206 Wohnungen und 63.244 Unterkünfte zugeteilt. Die Bevölkerung Münchens war Ende 1945 wieder auf 676.000 Einwohnerinnen und Einwohner und Ende 1946 auf 769.000 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen. Im Jahre 1948 erreichte der Stand der Wohnungsanträge

über 93.000. Zugeteilt wurden ca. 10.000 Wohnungen und ca. 23.000 Unterkünfte. Ende des Jahres 1948 lebten 3.753 Antragstellerinnen und Antragsteller mit fünf und mehr Personen in einem Raum. Der Personalstand des Amtes sank bis 1950 auf 540 Dienstkräfte ab. Am 01.08.1948 wurde Herr Walther Wüstendorfer die Referatsleitung übertragen.



Referat 7 Wohnungs- und Siedlungsreferat		
Preis Karl Seb., berufsm. Stadtrat Vertreter: Dr. Troll Anton, tk. Stadtdirektor	Hochhaus Zimmer 129/I Hochhaus Zimmer 125/I	4566/629 4566/460
<u>Wohnraumerfassung und Verteilung:</u>		
Königsdorfer Vitus, jur. Angestellter Vertreter: Hascher Alfred, Oberamtmann	Hochhaus Zimmer 185/I Hochhaus Zimmer 185/I	4566/9822 4566/9822

	Telefon Nr.		Telefon Nr.
<u>Raumbeschaffung für städt. Zwecke:</u>			
Scheidacker Josef, Verw.-Oberinspektor Vertreter: Fuhrmann Matthäus, Verw.-Inspektor	Hochhaus Zimmer 111/I Hochhaus Zimmer 111/I	4566/9678 4566/9678	
<u>Schaffung von Wohn- und Wirtschaftsräumen:</u>			
Grimm Hans, Oberbaurat Vertreter: Zurer Korbinian, Bauamtmann	Hochhaus Zimmer 131/I Hochhaus Zimmer 132a/I	4566/294 4566/9605	
<u>Baubetriebsabteilung (Arbeitsersatz und Baustoffbeschaffung):</u>			
Niesner Hans, Amtmann Vertreter: Neller Hans, Verw.-Inspektor	Hochhaus Zimmer 166/I Hochhaus Zimmer 140/I	4566/392 4566/394	
<u>Aufsicht über Wohnungsbau-Gesellschaften:</u>			
Reichmaier Ludwig, Amtmann Vertreter: Berthold Erhard, Verw.-Oberinspektor	Hochhaus Zimmer 144/I Hochhaus Zimmer 144/I	4566/9410 4566/9410	
<u>Quartieramt für die Besatzungsmacht:</u>			
Oberhäuser Alfons, Verw.-Oberinspektor Vertreter: Vogl Heinrich, Amtmann	Blumenstr. 31/I r, Zimmer 3 Blumenstr. 31/I r, Zimmer 3		
<u>Abrechnungsstelle für Quartier und Naturalleistungen an die Besatzungsmacht:</u>			
Layritz Ludwig, Verw.-Oberinspektor Vertreter: Estner Hans, Rechn.-Oberinspektor	Blumenstr. 31/I Blumenstr. 31/I		
<u>Hauptwohnungsamt:</u>			
Erhar Karl, ehrenamtl. Stadtrat Gschrei Georg, Angestellter Gesell Hans, Angestellter	Goethestr. 52/II Zi. 201 Goethestr. 52/II Zi. 202 Goethestr. 52/II Zi. 205	43855 43855 43855	
<u>Bezirkswohnungsamt Nord:</u>			
Hirsch Josef, ehrenamtl. Stadtrat Aigner Martin, Verw.-Oberinspektor	Winzererstr. 68/II Zi. 20 Winzererstr. 68/II Zi. 20		
<u>Bezirkswohnungsamt Süd:</u>			
Sirch Johann, Verw.-Inspektor Weiß Otto, Verw.-Inspektor	Meindlstr. 20/I Zimmer 11 Meindlstr. 20/I Zimmer 11		
<u>Bezirkswohnungsamt Ost:</u>			
Gerstl Max, ehrenamtl. Stadtrat Rietze Franz, Verw.-Inspektor	Franziskanerstr. 6/II Zi. 23 Franziskanerstr. 6/II Zi. 23		
<u>Bezirkswohnungsamt West:</u>			
Kinzeder Alois, Verw.-Inspektor Hungbauer Max, Verw.-Inspektor	Jutastr. 24/I Zimmer 1 Jutastr. 24/I Zimmer 1		
<u>Bezirkswohnungsamt Pasing:</u>			
Zschallig Richard, Angestellter Isemann Richard, Verw.-Inspektor	Pasing, Neues Rathaus 1. Stock Zimmer 14 Pasing, Neues Rathaus 1. Stock Zimmer 14		



7

Wiederaufbau und Wirtschaftswunderjahre



Richtfest für eine neue Wohnanlage am Harthof im Jahr 1953

Zu Beginn des Jahres 1950 wurde das Wohnungsreferat aufgelöst. Das Zentralwohnungsamt, mit seinen sieben Abteilungen (Allgemeine Verwaltung, Rechts- und Beschwerdeabteilung, Akademischer Wohnungsdienst / Wohnraum für Hochschullehrer und Studenten, Wohnraumvorkerkung, Wohnungserfassung, Wohnungszuweisung, Wohnungstausch, Zweckentfremdung und Besatzungswohnungen) sowie den vier Außenstellen wurden mit dem Zuzugsamt an das Wiederaufbaureferat angegliedert. Dieses stand unter der Leitung des berufsmäßigen Stadtrates Helmut Fischer. Die Bezirkswohnungsämter wurden an das Zentralwohnungsamt angebunden und als Außenstellen weitergeführt. Mit der Amtsleitung wurde zunächst Herr Direktor Stecker ab 01.01.1951 Herr Direktor Emil Nüssler beauftragt. Die Wohnungssuchenden wurden alle neu erfasst. Hierzu wurde eine Holletrich-Anlage (Lochkartengerät) eingesetzt.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgte durch einen Dreierausschuss. Es wurden in den Jahren 1949: 10.910; 1950: 12.388 und 1951: 12.933 Alt- und Neubauwohnungen (insg.) vergeben. Die Zahl der Anträge der Wohnungssuchenden stieg auf nahezu 100.000 an. Zudem sah sich das Wohnungsamt mit einer Flut von Anfechtungsklagen konfrontiert (1950: 1.048; 1951: 1.310; 1952: 1.564). Die Entscheidungen des Amtes wurden jedoch zu 98,7 % durch das Verwaltungsgericht bestätigt. Trotz der immensen Arbeitsbelastung wurde das Personal auf 15 Arbeiter, 215 Angestellte und 71 Beamte, also insgesamt 301 Dienstkräfte verringert (Stand: Okt. 1952). Am 08.04.1952 traf der Stadtrat die Entscheidung, das Verwaltungsgebäude an der Burg- und Sparkassenstraße wieder aufzubauen. Die noch bestehenden Außenstellen Ost, West und Pasing wurden zum 01.11.1953 aufgelöst. Das Amt zog vom 09. bis 14.11.1953 in das neue Verwaltungsgebäude Burgstraße 4 ein. Dem Wohnungsamt wurde zum 01.01.1954 die Verwaltung der städtischen Unterkünfte mit 2.944 Einheiten übertragen.

Burgstraße, Wohnungsamt Eingang

Nach dem Tod des Amtsleiters am 23.12.1956 folgte ab 01.04.1957 Herr Paul Michl als Nachfolger im Amt. Als sich die Wohnungsbauprogramme der 50er Jahre auszuwirken begannen, wurde auch die Notwendigkeit des Wohnungsamtes neu diskutiert.

Am 15.12.1957 überschritt die Einwohnerzahl Münchens erstmals die Millionengrenze. Die Abteilungen Wohnraumüberwachung, Rechts- und Beschwerdeabteilung, Akademischer Wohnungsdienst und Wohnungsangelegenheiten der Besatzungsmacht wurden aufgelöst. Das Amt hatte im Jahr 1956 noch 160, im Jahr 1957 noch 135 und im Jahr 1960 noch 105 Dienstkräfte. Die Bestimmungen der Wohnraumbewirtschaftung wurden stetig gelockert und das Wohnungsamt entsprechend personell abgebaut. Daneben wurde mit dem Ausbau des Wohngeldes zu einer Dauerleistung die Wohngeldstelle etabliert und neben der Wohnungsvermittlung das zweite wichtige Aufgabengebiet des Amtes. Zu Beginn der 60er Jahre kamen die Ausformungen des strengen Mieterschutzes, der umfassenden Wohnraumbewirtschaftung und Mietzinskontrolle für Altbauten sowie der Fortführung des sozialen Wohnungsbaus auf den



Prüfstand. Weitere Themen in dieser Zeit, mit denen sich das Wohnungsamt – das damals dem Referat für Tiefbau und Wohnungswesen unterstellt war – befasste, waren das Zuzugswesen, die Verwaltung der städtischen Unterkünfte und Wohnanlagen und die Wohnungsvormerkung. Der Verkehrsausbau brachte im Jahr 1963 eine neue Belastung, da die aufgrund der dafür erforderlichen Hausabbrüche ausgemieteten Personen erneut untergebracht werden mussten. In diesem Jahr übernahm Herr Ferdinand Maier am 17. März die Leitung des Wohnungsamtes. Er stand dem Amt zehn Jahre als Leiter vor. Im Jahr 1964 wurde das Wohnungsamt im Zuge der Zusammenlegung der Tief- und Hochbaureferate dem neu gebildeten Baureferat zugeordnet.

Am 01.04.1965 trat das Wohngeldgesetz in Kraft, welches in allen Teilen der Bundesrepublik gleichermaßen galt. Dieses löste drei Bundesgesetze ab, die bis dahin parallel die Miet- und Lastenbeihilfen geregelt hatten. Die erste bundesgesetzliche Regelung über die Gewährung von Mietbeihilfen war im „Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts“ (Erstes

Bundesmietengesetz) vom 27.07.1955 enthalten. Mit diesem Gesetz sollten soziale Härten bei den Mieterhöhungen ausgeschlossen werden. Als weitere Regelung folgte das „Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen“ vom 23.06.1960. Danach waren Mietbeihilfen für bestimmte Mieterhöhungen zu gewähren. Außerdem wurde die Lastenbeihilfe eingeführt, die für Eigenheime, Kleinsiedlungen und eigengenutzte Eigentumswohnungen in bestimmten Fällen unverschuldeter Not zu bewilligen waren.

Schließlich kamen die Wohnbeihilfen nach dem „Gesetz über die Wohnbeihilfen“ vom 29.07.1963 hinzu. Diese waren zwar unabhängig von Mieterhöhungen, jedoch in verschiedenen Kreisen des Bundesgebietes unterschiedlich zu bewilligen. Die Bewilligungsstelle für Wohngeld war ab 1962 zunächst beim Sozialreferat als selbständige Dienststelle angesiedelt, wurde 1963 in das Referat für Tiefbau und Wohnungswesen eingegliedert, um 1969 wieder zurückzukehren. Ab 01.12.1973 wurde die Dienststelle als Abteilung des Amtes für soziale Wohnungsfragen geführt. Das Wohngeldgesetz brachte die Neuerung,



Die Siedlung am Hasenberg im Jahr 1964

dass das Wohngeld in Form von Miet- und Lastenzuschuss für alle Arten von Wohnungen (Alt- und Neubau, freifinanzierter, steuerbegünstigter, sowie öffentlich geförderter Wohnraum) gewährt wurde. Da das Wohngeld in breiten Schichten der Bevölkerung als eine Sonderform einer Sozialhilfeleistung betrachtet wurde, verzichteten viele antrags- und anspruchsberechtigte Wohnungsinhaberinnen und -inhaber auf diese Leistung. Es bedurfte einer jahrelangen Aufklärungsarbeit in der Münchner Bevölkerung, um diese selbstverständliche Leistung zu etablieren. Dies verdeutlichen folgende Zahlen: Wurden im Jahr 1966 noch 25.700 Anträge gestellt und rund 12 Millionen DM ausgezahlt, so waren es im Jahr 1985 bereits 56.000 Anträge bei einer Auszahlungssumme von 43,2 Millionen DM.

Im Jahr 1967 kamen erneut Veränderungen auf das Amt zu. Die Zuzugsstelle wurde dem Einwohnermeldeamt unterstellt. Daneben musste die Wohnungskartei nach den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes neu erstellt werden. Im Folgejahr führte die Unterbringung der Bewohnerinnen und Bewohner, welche im Zusammenhang mit dem Ausbau des Mittleren Ringes und des Altstadtringes aus ihren Wohnungen geräumt werden mussten, zu einer starken Belastung des Amtes.

Nachdem die Zeit der größten Wohnungsnot der Vergangenheit angehörte, versuchte man der noch vorhandenen, breit gefächerten Gruppe der Obdachlosen geeigneten Wohnraum zu vermitteln. Dazu zählten u. a. Land- und Stadtreicher, Zirkusfamilien, Schausteller, sowie die nationalen Minderheiten der Sinti und Roma. Diese Obdachlosen hatten zum Teil in der Zeit der NS-Diktatur durch die zwangsweise Unterbringung in Lagern ihre Unterkünfte verloren und in der Folgezeit keine geeigneten Wohnungen gefunden. Sie bekamen zunächst ein städtisches Grundstück in Steinhausen und danach eines an der Kranzberger Allee zugewiesen. Bis da-

hin wurde dieser behördlicherseits willkürlich zusammengefasste Personenkreis in der dem Baureferat unterstellten Unterkunftsverwaltung primär als polizeirechtliches Problem gesehen, dessen Lösung sich auf eine intensive Kontrolle (insbes. durch die Landfahrerzentrale, welche die Zigeunerpolizeidienststelle des Dritten Reiches abgelöst hatte) beschränkte. Hier setzte ein Prozess des Umdenkens ein.

Daher verabschiedete der Stadtrat am 22.02.1967 „Ordnungs- und Leitvorstellungen zum Obdachlosenproblem“, welche die Resozialisierung und Integration zum Ziel hatten. Durch den verstärkten Einsatz pädagogischer und fürsorglicher Hilfen sollte dies erreicht werden. In der Folge wurde Anfang des Jahres 1970 die Unterkunftsverwaltung des Baureferates mit rund 3.000 Unterkünften beim Wohnungsamt angebunden. Als Konsequenz daraus befasste sich das Sozialreferat intensiv mit der Kultur, den Sitten und Gebräuchen dieser ethnischen Minderheiten und konnte im Lauf vieler Jahre unter Beteiligung der Betroffenen bestehende Konzepte optimieren und Neues entwickeln. Nach anfänglichen Startschwierigkeiten wurde speziell für diesen Personenkreis u. a. der im Juli 1974 bezogene Wohnwagen-Dauerstandplatz an der Burmesterstraße (später umbenannt in: Werner-Heisenberg-Allee), der als bundesweite Modellmaßnahme galt, gebaut und bis zu seiner sukzessiven Auflösung mittels Umsiedlung der Familien in die Wohnanlage in der Hilsbacher Straße zu Beginn des neuen Jahrtausends verwaltet. Andere Familien konnten erfolgreich in Wohnungen vermittelt werden. In die Planungen der neuen Wohnanlage wurden die Bewohner von Anfang an mit einbezogen.

Seit den 70er Jahren gibt es eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt, den freien Trägern der Wohlfahrtspflege und dem Bezirk Oberbayern, um geeignete und zahlenmäßig ausreichende Wohn- und Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose zu schaffen.



Die Olympischen Spiele 1972 – Motor für den Wohnungsbau



Das Olympische Dorf

Im Dezember 1968 beschloss der Stadtrat die Auflösung des Wohnungsamtes zum 31.12.1968 in der bisherigen Form und dessen Weiterführung als „Amt für soziale Wohnungsfragen“ ab 01.01.1969. Das Amt hatte zu diesem Zeitpunkt 90 Bedienstete. Zum 01.07.1969 wurde es in das Sozialreferat eingegliedert. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahre 1968 für die Stadt München wurden 442.978 Wohnungen gezählt, davon waren 60,8 % nach 1948 errichtet worden. Die Zahl der Mietwohnungen betrug im Vergleich zu den Eigentumswohnungen 83,7 % und in Gegenüberstellung zur Einwohnerzahl ergab sich eine Wohnfläche von 22,87 m² je Einwohner. Im Jahr 1969 erlosch die Wohnraumbewirtschaftung für Altbauten. Dafür wurde dem Wohnungsamt im Jahre 1970 gesetzlich das Benennungsrecht für alle Sozialwohnungen, welches vorher nur bei entsprechenden Vereinbarungen bestand, eingeräumt. Daneben wurden die Wohnraumüberwachung, die Wohnraumzweckentfremdung, die Evakuiertenbetreuung, die Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigungen und die Verwaltung der städtischen Unterkünfte durchgeführt. Die im Jahr 1966 gegebene

ne Zusage, dass München Austragungsort der Olympischen Sommerspiele 1972 wird, bescherte der Stadt eine neue euphorische Etappe der Bautätigkeit und den Ausbau zur Metropole. Zudem investierte die Stadt wieder in städtische Wohnungsgesellschaften. Die Notzeiten des Wohnungsmangels waren nun endgültig vorüber. Das Wohnungsamt kümmerte sich nunmehr verstärkt um Miet- und Wohnungsprobleme. Das Modernisierungsrecht, die Wohnungsaufsicht und die Stadtsanierung gewannen zunehmend an Aktualität.

Im November 1971 wurden die Landesregierungen per Mietrechtsverbesserungsgesetz dazu ermächtigt, unter gewissen Voraussetzungen Rechtsverordnungen mit dem Ziel des Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum zu erlassen. Vorher galt das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz vom 31.03.1953. Es beinhaltete allgemeine Bestimmungen zum Zweckentfremdungsverbot und endete für München am 31.12.1968. Das Wohnungsbindungsgesetz vom 01.09.1965, welches parallel die öffentlich geförderten Wohnungen unter den Schutz des Zweckentfremdungsverbot stellte, galt weiter. Auf Betreiben



Am 14. Juli 1969 legt NOK-Präsident Willi Daume den Grundstein für Münchens olympische Bauten

der Münchner SPD hat die Bayerische Staatsregierung die erste Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erlassen, welche am 01.01.1972 in Kraft getreten ist. Das Zweckentfremdungsverbot gilt seither im Bereich der LHM in verschiedenen Ausformungen.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 07.11.1973 wurden zum 01.12.1973 vier verschiedene Dienststellen im "Amt für Wohnungswesen" mit der Zielsetzung vereinigt, dass „eine optimale Behandlung aller Angelegenheiten des Miet- und Wohnungswesens günstiger mit einer organisatorischen Zusammenlegung aller mit diesen Aufgaben befassten Stellen erreicht werden kann“. Es war in fünf Abteilungen gegliedert: Sozialwohnungen und Verwaltung der städtischen Unterkünfte, Zweckentfremdung und Wohnungsaufsicht, Preisbehörde für (freifinanzierte) Mieten (gegründet 1937 und bis November 1973 beim Kommunalreferat angesiedelt), städtische Wohnungsvermittlungsstelle und Bewilligungsstelle für Wohngeld. Die beiden letztgenannten Abteilungen waren bis dahin unmittelbar dem Sozialreferat unterstellt. Als Initiator dieser Umorganisation galt Herr Dr. Heinrich von Leveling, der am 21.11.1973, von der Rechtsabteilung des Sozialreferates kommend, neuer Leiter des Wohnungsamtes wurde. Die Aufgaben veränderten sich in den Folgejahren sowohl inhaltlich als auch organisatorisch laufend. Bei der Sozialwohnungsvergabe wurde bereits 1975 auf ein EDV-System umgestellt. Die städtischen Unterkünfte wurden saniert. Zudem wurde an einer umfassenden Lösung des Gesamtproblems der Obdachlosigkeit gearbeitet. Von allen Aufgabenbereichen erhielten in der Öffentlichkeit und Presse die Wohnungsaufsicht und das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum die größte Beachtung. Die Preisbehörde für Mieten musste in den Jahren 1974 bis 1976 mit dem Wegfall der Mietpreisbindung für Altbauten ihre Arbeitsgrundlage fast völlig umstellen. Parallel dazu hatte der Bundesgesetzgeber das soziale Mietrecht verbessert. Insbesondere der 1975 neu

eingeführte Mietspiegel sollte die Mietentwicklung transparent machen und einem unkontrollierten Mietanstieg vorbeugen. Aufbauend darauf wurde eine neue Form der Bürgerinformation zu Mietfragen entwickelt. Die städtische Wohnungsvermittlungsstelle erhielt ab 1976 immer weniger Vermittlungsangebote und musste 1978 eingestellt werden. Es blieb lediglich noch bei einem Aushang der eingehenden Angebote im Amt. Die Bewilligungsstelle für Wohngeld verzeichnete hingegen eine kontinuierliche Aufwärtsbewegung. Wegen der nicht immer praxisgerechten Anpassung des staatlichen Wohngeldes etablierte sich 1977 ein kommunales Wohngeld.

Die Wohnungsnot während des Zweiten Weltkrieges und in den ersten Jahrzehnten danach hatte in vielen Fällen eine konsequente behördliche Durchsetzung der gesetzlichen Mindestanforderungen an gesunde und ausreichende Wohnverhältnisse nicht zugelassen. Die Not zwang viele Städte und Gemeinden, über viele Mängel hinwegzusehen und auch unzulängliche Wohnungen dem Wohnungsmarkt nicht zu entziehen. Das änderte sich, als gegen Anfang der siebziger Jahre die allgemeine Wohnungsnot im Wesentlichen bezwungen war. Von da ab mussten die Anforderungen an gesunde und ausreichende Wohnverhältnisse wieder steigen und wohnungsaufsichtliche Anforderungen wieder ernst genommen werden. Das Wohnungsaufsichtsgesetz aus dem Jahre 1974, welches das Gesetz über die Wohnungsaufsicht (Landeswohnungsordnung) vom 08.02.1937 ablöste, verpflichtete die Städte und Gemeinden, auf die Einhaltung von Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu achten. So gab ihnen das Gesetz das Recht, beispielsweise Vermieter, die keine Toiletten, Heizungen oder Öfen in ihren vermieteten Wohnungen eingebaut hatten oder durchfeuchtete oder verschimmelte Wohnräume vermieteten, zur Beseitigung dieser Mängel aufzufordern und entsprechende Anordnungen zu treffen. Im Zuge dieser Entwicklung wurde im Jahr 1974 die seit der Gründung des Amtes bestehende Technische Abteilung

– sie war lediglich in den Jahren 1913 bis 1918 dem Statistischen Amt zugeordnet – völlig neu konzipiert. Das Rechtsgebiet der Wohnungsaufsicht wurde 1974 vom Wiederaufbaureferat an das Wohnungsamt abgegeben, nachdem es ab 1933 nach Auflösung des Wohnungsamtes dem Dezernat für Wohnungs- und Siedlungswesen zugeordnet worden war. Vom 01.08.1979 bis zum Januar 1985 war die Abteilung dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung unterstellt, um dann wieder zum Wohnungsamt zurückzukehren. Nachdem sich diese gemeindliche Aufgabe durch den immer stärker gewordenen Mieterschutz im Mietrecht überholt hatte, wurde das Gesetz mit Ablauf des Jahres 2004 aufgehoben.

In München, der Stadt mit den höchsten Mieten Deutschlands, werden bereits seit 1975 regelmäßig Mietspiegel erstellt. Diese wurden zunächst vom Statistischen Amt herausgegeben. Setzte man methodisch zunächst auf Tabellenmietspiegel, werden seit 1990 vom Sozialreferat – Amt für Wohnen und Migration – zeitgemäß Mietspiegel mit dem sogenannten Regressionsmietspiegel herausgegeben. Diese Methode ermöglicht die Darstellung komplexer Beziehungsgeflechte zwischen einzelnen Wohnwertmerkmalen. Mietspiegel bilden die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ab. Sie schaffen Transparenz und versachlichen Mietpreisstreitigkeiten. Auf diese Weise können Konflikte oft schon im Vorfeld beigelegt werden, und die Gerichte werden entlastet.

Mitte der siebziger Jahre beherrschten mehrere Probleme die kommunale Wohnungspolitik. Die Zahl der Vormerkungen für Sozialwohnungen stieg kontinuierlich von rund 7.000 im Jahr 1976 auf ca. 19.000 im Jahr 1986 an. Für viele Wohnungen liefen die Sozialbindungen aus, neue Sozialwohnungen mussten entstehen. Preiswerter Wohnraum musste erhalten und das Wohngeldniveau angepasst

Der Mietspiegel wurde seit 1975 alle vier Jahre neu erstellt und nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst. Ab 2011 soll er im zweijährigen Turnus neu erstellt werden.

werden. Darüber hinaus sollte das soziale Mietrecht gestärkt werden.

Das Zweckentfremdungsverbot und die Wohnungsaufsicht stießen in der Presse, bei Bürgerversammlungen und im Stadtrat sehr große Resonanz. Der Erhalt von insbesondere preiswertem Wohnraum wurde zusehends ein Grundanliegen für breite Schichten der Münchner Bürgerschaft. Die beiden Rechtsgebiete wurden am 01.08.1979 beim Planungsreferat angebunden und dort als Abteilung „Wohnraumerhalt“ weitergeführt.

Im Jahre 1979 wurde der Sozialreferent Hans Sieber vom neuen Referenten Hans Stützle abgelöst. Im Amt für Wohnungswesen gab es erneut Umwälzungen. Der Vollzug der Fehlbelegungsabgabe (bei grundlegender Verbesserung der finanziellen Verhältnisse des Mieters zu entrichtende Abgabe), das Programm Wohnungstausch und Umsetzung, der Obdachlosenplan sowie der Vollzug von Sozialplänen im Sanierungsbereich wurden eingeführt. Letzterer war erforderlich geworden, nachdem der Stadtrat auf der Grundlage des am 27.07.1971 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetzes am 07.04.1976 und 07.07.1976 in Haidhausen



das erste Sanierungsgebiet Münchens förmlich festgelegt hatte. Am 14.02.1979 beschloss der Stadtrat die Gründung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH als Sanierungsträger. Nach der Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages am 04.04.1979 wurde sie im Jahr 1980 umfassend mit Sanierungsaufgaben betraut. Das Sozialreferat übernahm die Federführung bei der Sozialplanung und das Amt für Wohnungswesen bei den Einzelsozialplänen für die Wohnungsmieterinnen und -mieter.

Auf Anordnung des Oberbürgermeisters Erich Kiesel vom 06.04.1981 wurde die Mietberatungsstelle – als erweiterte Fortführung der Preisbehörde für Mieten – mit der Zielsetzung, die Münchner Bevölkerung kostenlos zum Mietrecht aufzuklären, gegründet. Das wurde notwendig, weil die mietrechtlichen Vorschriften ständig komplizierter wurden.

Der bereits im Jahr 1972 hierzu gestellte Stadtratsantrag konnte lange nicht verwirklicht werden, weil sich zum einen die Gewinnung geeigneten Personals schwierig gestaltete und zum anderen die Münchner Anwaltskammer die Einrichtung einer Beratungsstelle abgelehnt hatte. Bereits vor Gründung des Wohnungsamtes hatte der Stadtmagistrat im Jahre 1907 eine „Öffentliche Rechtsauskunftsstelle“ beim Gewerbe- und Kaufmannsgericht eingerichtet. Diese wurde ab 1916 als „Rechtsberatung für die minderbemittelte Bevölkerung“ weitergeführt. Anfang des Jahres 1934 erfolgte eine Ausweitung der Auskunftserteilung auch für die bemittelten Bürgerinnen und Bürger, insbesondere zu Miet- und Wohnungsfragen und des Arbeitsvertragsrechts. Am 06.08.1934 wurde die Städtische Rechtsauskunftsstelle aufgelöst, da diese Aufgabe zukünftig vom Amtsgericht wahrgenommen wurde.

Mit der erneuten Einrichtung der Mietberatungsstelle leistete die Stadt einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung des sozialen Friedens und zur Unterstützung der Mieterinnen und Mieter, sowie der Vermieterinnen und Vermieter auf dem auch Anfang

der 1980er Jahre äußerst angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Die Münchner Bevölkerung machte schon damals von der Beratungsmöglichkeit regen Gebrauch, was die Zahlen von 28.000 Beratungen im Jahr 1982 belegen. Darüber hinaus wurde ab 28.02.1983 eine mobile Beratungsstelle in Form eines Mieterbusses eingesetzt. Diesen Betrieb stellte man nach wenigen Jahren auf Grund der geringen Nachfrage wieder ein.

Ab 01.01.1983 wurde die Fehlbelegungsabgabe eingeführt. Diese verpflichtet die Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen, deren Einkommen die gesetzlich festgelegten Grenzen überschreitet, zur Leistung einer monatlichen Ausgleichszahlung. Die Einnahmen aus dieser Abgabe flossen zweckgebunden in den Sozialen Wohnungsbau. Die Fehlbelegungsabgabe wurde zum 01.01.2008 abgeschafft.

Trotz der regen Bautätigkeit und der allgemeinen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt hatten manche Bürgerinnen und Bürger wegen wirtschaftlicher und sozialer Probleme auf dem freien Wohnungsmarkt nur geringe Chancen, eine angemessene Wohnung zu erhalten. Im Rahmen der Suche nach Lösungsansätzen wurde auch erstmals der Gedanke der vorbeugenden Obdachlosenhilfe aufgegriffen. Dazu wurde im Jahr 1980 im Amt für Wohnungswesen die interdisziplinär besetzte „Zentrale Anlaufstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit“ eingerichtet. Mit Stadtratsbeschluss vom 13.02.1985 wurde diese in Form einer neuen Abteilung mit der Bezeichnung „Wohnraum in Sonderfällen“ erweitert und mit den Sachgebieten „Soziale Planung“ und „Verwaltung der städtischen Unterkünfte“ verschmolzen. Im April 1986 wurden im Rahmen einer Fachtagung, an der neben Stadträten auch Vertreter der Wohlfahrtsverbände und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Sozialverwaltung teilnahmen, Empfehlungen erarbeitet. Diese setzten ein Umdenken dahingehend voraus, dass für Obdachlose dauerhafter und richtiger Wohnraum gefunden werden muss und nicht nur auf kurzfristige Zwi-

schenlösungen und die Selbsthilfekräfte der Betroffenen gesetzt werden kann.

Natürlich gab es immer wieder Neuerungen. So wurde 1984 eine Reihe organisatorischer Änderungen beschlossen: Die Rechtsgebiete „Wohnungsaufsicht“ und „Zweckentfremdung von Wohnraum“ wurden nach dem Stadtratsbeschluss vom 05.12.1984 wieder zum Amt für Wohnungswesen zurückgeführt, für den Obdachlosenbereich wurde eine Vollzugsabteilung gebildet, das Programm der Rückumwandlung von Gewerberaum in Wohnraum wurde übernommen, die Mietermodernisierung (Förderprogramm der Landeshauptstadt München, um einkommensschwachen Mieterinnen und Mietern älterer Wohnungen finanzielle Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zu gewähren), der Härteausgleich für ehemalige Sozialmieter wurde erweitert, und das Vergabewesen für Sozialwohnungen neu geordnet.

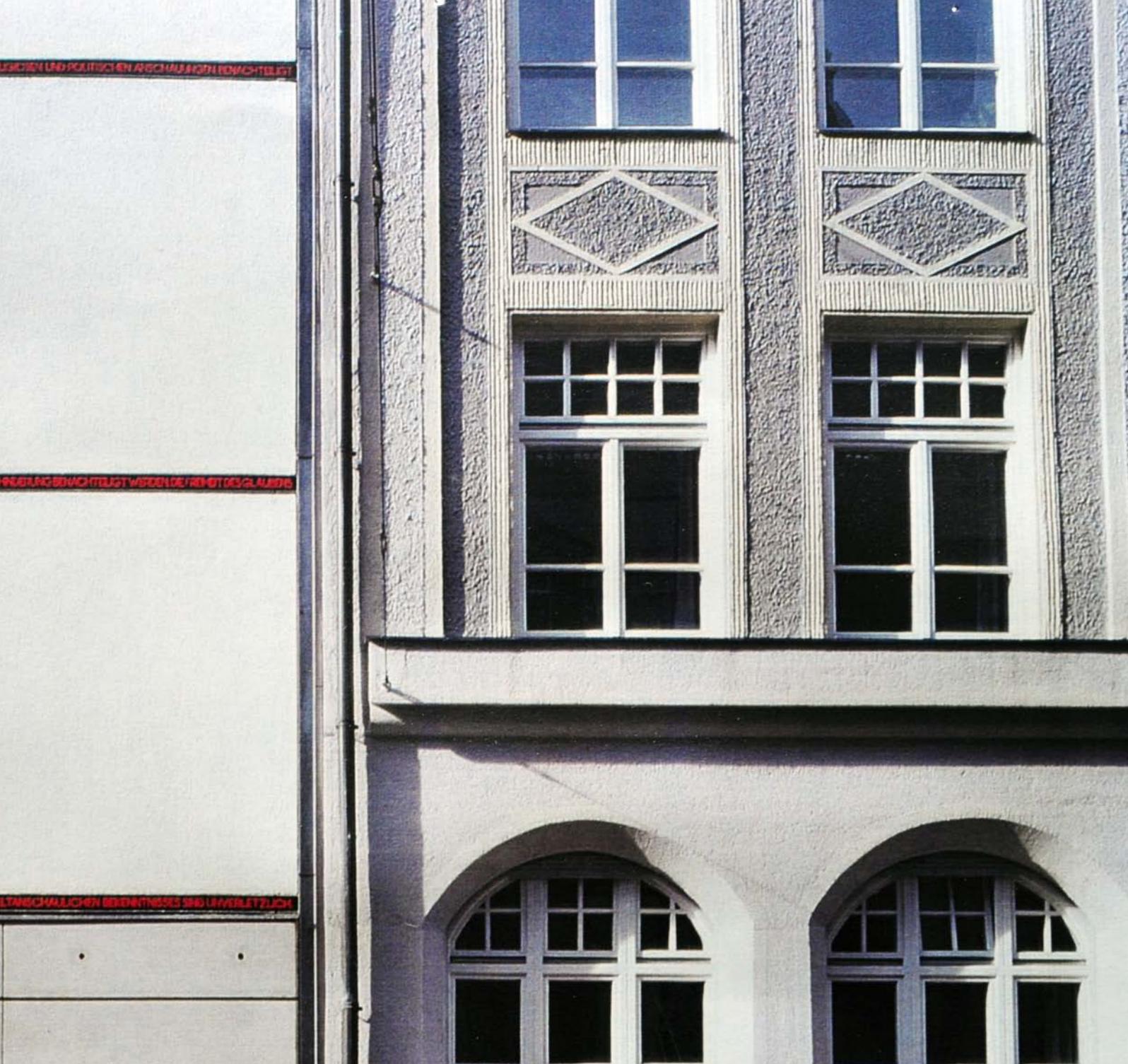
Darüber hinaus wurde im selben Jahr die Abteilung „Wohnraum in Sonderfällen“ gegründet, welche in erster Linie für die Verwaltung der städtischen Unterkünfte zuständig war. Diese wurde am 10.08.1987 in die Abteilung „Wohnungssicherung“ umbenannt, nachdem der Stadtrat mit Beschluss vom 22.10.1986 die Aufgaben dieser Abteilung neu definiert hatte.

Mitte der 80er Jahre hatte der Bestand an preiswerten Wohnungen in der Landeshauptstadt München erheblich abgenommen und zu einer Verschlechterung auf diesem Wohnungsteilmarkt geführt. Die Zahl der registrierten Bewerberinnen und Bewerber für eine Sozialwohnung stieg von rund 10.000 zu Beginn des Jahres 1986 auf rund 19.000 zum Ende des Jahres 1986 an. Gleichzeitig fielen immer mehr Sozialwohnungen aus der Sozialbindung heraus. Die Zahl der Wohnungsvergaben ging daher von über 7.000 im Jahr 1985 auf rund 6.500 im Jahr 1986 zurück. Die Antragsflut, eine Änderung der Sozialwohnungsvergabep Praxis (zum 01.10.1985) und die Nachfragen und Beschwerden der vorgemerkten Bürgerinnen und Bürger so-

wie die Anfragen neuer Wohnungssuchender, welche einer umfänglichen Beratung bedurften, brachten das Amt an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit. Die personelle Ausstattung war seit 1983 unverändert geblieben. Aufgrund dieses neu eingetretenen Personalnotstandes war es im Jahr 1986 zu einer erheblichen Verzögerung bei der Bearbeitung von Anträgen in verschiedenen Bereichen des Amtes gekommen. So dauerte z. B. die Bearbeitung von Wohngeldanträgen oft mehr als sechs Monate. Um diesen Missständen gegenzusteuern, wurde auf Anweisung der Stadtspitze der Personalstand angehoben. Im Dezember 1986 zählte das Amt für Wohnungswesen 410 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Folgejahr nahm die Zahl der Wohngeldanträge drastisch zu. Allein in den ersten vier Monaten des Jahres 1987 gingen rund 6.000 Wohngeldanträge beim Amt ein.

Am 01.08.1987 wurde beim Amt für Wohnungswesen an Stelle der bisherigen „Zentralen Anlaufstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit“ eine „Fachstelle zur Vermeidung und Verhinderung von Obdachlosigkeit“ eingerichtet, deren Aufgabe es war, das Eintreten von Wohnungslosigkeit soweit als möglich zu verhindern und bereits bestehende Wohnungslosigkeit z. B. durch die Übernahme von Mietschulden zu beseitigen.

Im Jahr 1989 beschloss der Stadtrat im Rahmen der „Sicherung des sozialen Friedens durch soziale Kommunalpolitik“ zur Sicherung der Wohnungsversorgung das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“. Dieses wurde bis zum heutigen Tage mit aktualisierten Zielvorgaben und Maßnahmen der Münchner Wohnungspolitik weiterentwickelt und besteht derzeit aus mehreren kommunalen Förderprogrammen. Das politische Hauptziel ist die Schaffung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Wohnungsangebotes unter Berücksichtigung der differenzierter werdenden Wohnungsnachfrage, insbesondere im Bereich der einkommensschwächeren Haushalte, daneben aber auch für Familien (Haushalte mit Kindern) mit durchschnittlichen Einkommen.



9

Gesamtstädtische Aufgaben- und Verwaltungsreform ab den 90er Jahren



Als mit dem Bürgerkrieg in Ex-Jugoslawien Anfang der 90er Jahre große Flüchtlingsströme mit über 20.000 Personen nach München kamen, sahen sich die Ämter des Sozialreferates mit neuen, nur schwer zu bewältigenden Aufgaben konfrontiert. Dies betraf insbesondere das Sozialamt hinsichtlich der Gewährung von Sozialleistungen und das Wohnungsamt in Bezug auf die Unterbringung. Zur reibungslosen Unterbringung musste auf schnell zu errichtende Wohncontainer zurückgegriffen und entsprechende Anlagen angelegt werden. Zum dritten Mal in der Geschichte des Wohnungsamtes war dieses damit befasst, kriegsbedingten Flüchtlingen eine Unterkunft zu organisieren. Das Jugendamt und der Allgemeine Sozialdienst standen ebenfalls vor neuen Aufgaben. In der Referatsleitung wurde daher eine Koordinationsstelle geschaffen. Die Zuständigkeit für die Gewährung der Sozialleistungen für die Asylbewerberinnen und Asylbewerber lag beim Sozialamt. Im Jahr 1993 rückte zunehmend der Gedanke in den Vordergrund, alle Aktivitäten des Referates auf dem Gebiet der Hilfe für Flüchtlinge in einer Organisationseinheit zusammenzufassen. Auf der politischen Ebene sahen die

SPD und die Grünen hierin eine geeignete Lösung und stellten entsprechende Anträge. Zunächst wurde auch in Erwägung gezogen, den Bereich des Kreisverwaltungsreferates für Ausländerangelegenheiten in diese Organisationseinheit zu integrieren. Dies scheiterte jedoch am Widerstand des Kreisverwaltungsreferenten. Im Jahr 1991 nahm eine Arbeitsgruppe unter der Bezeichnung „Zentrale Hilfen (ZH 23)“ in der Augustenstraße 20 den Betrieb auf. Im Sommer 1992 folgte eine weitere Gruppe, die im großen Sitzungssaal des Sozialreferates am Orleansplatz 11 provisorisch untergebracht werden musste. Diese beiden Arbeitsgruppen wurden Ende 1992 – Anfang 1993 in der Arnulfstraße 31 als Sozialamtsaußenstelle Mitte 2 vereinigt.

Einen weiteren Einschnitt brachte das zum 01.11.1993 in Kraft getretene Asylbewerberleistungsgesetz. In der Folge wurde mit Beschluss der Stadtratsvollversammlung vom 02.12.1993 ein eigenes Flüchtlingsamt geschaffen, welches dem Sozialreferat unterstellt war und von Herrn Wolfgang Kurreck geleitet wurde. Dieser stand dem Amt bis zur Zusammenlegung des Flüchtlingsamtes mit dem Wohnungs-



Seit 1997 wurden nach und nach die Sozialbürgerhäuser errichtet. Das erste Sozialbürgerhaus entstand in in der Plinganserstraße.

amt als Amtsleiter vor. Seine Intention für diese Aufgabe beschreibt er wie folgt: „Ich hatte mich für das Amt beworben, da ich Dank der frühen Geburt, in einem Dorf in Österreich 1944 als Kind den Flüchtlingsstrom aus dem Osten noch miterlebt hatte. Die traurigen Augen der hungernden Flüchtlinge sind mir sehr stark in Erinnerung geblieben. Diese Augen habe ich in den Unterkünften und auch im Amt wieder gefunden. Ich hoffe, wir haben unsere Möglichkeiten genutzt, den Schmerz des Verlustes der Heimat etwas zu lindern. Das mag in einem so amtlichen Kontext sentimental klingen. Kann aber nicht schaden, wenn Ämter und Behörden neben aller disziplinierten Steuerung, Controlling usw. die Menschen, für die wir arbeiten, nicht aus den Augen verlieren.“

Zur Zeit des höchsten Standes an Asylbewerberinnen und Asylbewerbern in München im Jahre 1994 hatte dieses Amt rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche ca. 10.000 Leistungsberechtigte nach diesem Gesetz betreuten. Herr Kurreck berichtet aus dem „kurzen aber intensiven Leben des Münchner Flüchtlingsamtes“ weiter: „Während sich die Zu-

sammenarbeit mit dem KVR, insbesondere durch eine gemeinsame Reise nach Bosnien, erheblich verbesserte, blieb diese mit der Regierung von Oberbayern sehr angespannt. Am Beispiel der Essenspakete, gegen die die Flüchtlinge mit Recht immer noch kämpfen, wird deutlich, welche restriktive Haltung der Staat gegenüber den Flüchtlingen einnahm bzw. einnimmt. Nicht nur, dass die Pakete mehr kosten, sie verhindern auch eine Möglichkeit durch Einkäufe wenigstens eine minimale Teilhabe am gesellschaftlichen Leben bei uns. Für die Frauen war das Planen und Kochen des Essens die einzige eigenständige Gestaltungsmöglichkeit in einem trostlosen Lagerleben.

Auch investierte der Staat viel weniger in die Betreuung und einigermaßen menschliche Ausgestaltung der Unterkünfte. Eine wichtige Aufgabe erwuchs dem Amt mit der Rückkehr der Flüchtlinge nach Bosnien. Neben der Einrichtung eines Spendelagers, etlicher Hilfstransporte wurde auch ein Existenzgründungsprogramm mit Mitteln der EU durchgeführt. Die Rückkehrhilfen wurden später für alle Länder z. B. bis Vietnam ausgeweitet.“



Mitte der 90er Jahre wurde für eine Rückkehrunterstützung auf dem Marienplatz demonstriert.

Das Sozialreferat leitete im Jahr 1991 unter dem Sozialreferenten Hans Stütze, welchem am 01.03.1993 Friedrich Graffe im Amt nachfolgte, die Diskussion um die ganzheitliche Neustrukturierung seiner Aufgaben und seiner Ablauf- und Aufbauorganisation ein. Zielsetzung war, den Nutzen und die Qualität der im Referat geleisteten Arbeit für die Bürgerinnen und Bürger auf den Prüfstand der Erwartungen zu stellen und die Finanzierung der öffentlichen Aufgaben zu optimieren. Nach einer Organisationsberatung und Konzeptauswahl startete das „Wir Projekt“ 1994.

Die Vorgaben aus der von der Vollversammlung des Stadtrates am 02.03.1994 beschlossenen „gesamtstädtischen Aufgaben- und Verwaltungsreform (Neues Steuerungsmodell)“ wurden dabei gleich berücksichtigt. Im Rahmen dieses Organisationsentwicklungsprozesses erfolgte der Umbau des gesamten Referates. Zum 01.12.1997 nahm das erste Sozialbürgerhaus an der Plinganserstraße seinen Betrieb auf. Gleichzeitig wurde das „Wir Projekt“ abgeschlossen. Die offenen Themen gingen in mehreren Projekten auf. Vom Wohnungsamt wurden Aufgaben und das dafür benötigte Personal in die 13 nach und nach eröffneten Sozialbürgerhäuser abgegeben. Betroffen waren hiervon die Wohngeldstelle, die Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit (FaSt), Vermittlung in Dauerhaftes Wohnen und später die Flüchtlingshilfe.

Am 23.10.1991 beschloss der Stadtrat auf Antrag der SPD-Fraktion eine Neuorganisation der städtischen Wohnungsbestandspolitik. Dazu wurden zum 01.04.1992 verschiedene Rechtsgebiete aus vier städtischen Referaten mit der bestehenden Abteilung im Amt für Wohnungswesen konzentriert und die Abteilung „Wohnraumerhaltung“ (später umbenannt in „Wohnraumerhalt“) gegründet. Es wurden folgende Bereiche zusammengefasst: Zweckentfremdungsverbot, Wohnungsaufsicht, Beratung in Miet- und Wohnungsfragen, Ahndungen von Mietwucher und Mietpreisüberhöhung (vorher beim Kreisverwaltungsreferat an-

gesiedelt), Vollzug der Erhaltungssatzungen, Mitwirkung bei der Ausübung von gemeindlichen Vorkaufsrechten (besteht seit 1984). Gleichzeitig wurden nach einer amtsinternen Entscheidung die Erstellung des Mietspiegels und der Vollzug von Sozialplänen in die Abteilung eingegliedert. Kurz darauf kam die Geschäftsstelle des Mieterbeirates, welche bis dahin beim Direktorium angesiedelt war, ebenfalls zur Abteilung. Der Mieterbeirat hatte im Februar 1992 mit Beschluss des Stadtrates vom 29.01.1992 seine Arbeit aufgenommen. Er setzte sich aus Mieterinitiativen und den Mietervereinen als Interessenvertretung Münchner Mieterinnen und Mieter zusammen.

Die Bußgeldstelle wurde ebenfalls am 01.04.1992 zurückgeführt und in die neue Abteilung integriert. Sie war im Jahr 1990 zunächst an das Kreisverwaltungsreferat abgegeben worden, da hier eine zentrale Bußgeldstelle für die gesamte Stadtverwaltung angesiedelt werden sollte. Seit 2010 werden in der Bußgeldstelle des Amtes für Wohnen und Migration auch die Bußgeldverfahren im Bereich des Wohngeldes bearbeitet.

Das Zweckentfremdungsverbot erstreckt sich insbesondere auf berufliche/gewerbliche Nutzung von Wohnraum, ebenso wie den genehmigungspflichtigen Abbruch oder das Leerstehen lassen. Im Rahmen von Ermittlungen wird durch Außendienstmitarbeiterinnen und -mitarbeiter ständig und intensiv das gesamte Stadtgebiet auf ungenehmigte Zweckentfremdungen untersucht. Dazu kommen Hinweise aus der Bevölkerung und von politischen Gremien. Zweckentfremdete Wohneinheiten werden so entdeckt, die illegalen Nutzungen beendet und die Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt. Darüber hinaus entfalten diese Maßnahmen eine generalpräventive Wirkung des Zweckentfremdungsverbot. Durch Auflagen in den Genehmigungsbescheiden und deren konsequente Überwachung wird sichergestellt, dass der genehmigte Wohnraumverlust zeitnah wieder ausgeglichen wird.

Durch Erhaltungssatzungen, welche seit 1987 fortlaufend erlassen wurden, sollen negative städtebauliche Folgewirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen verhindert werden. Einkommensschwache Haushalte haben erhebliche Schwierigkeiten, eine deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge einer umfassenden Modernisierung ihrer Wohnung zu tragen. Neben den individuellen Folgen einer übermäßigen Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik (soziale und psychische Härten) sind bestimmte städtebauliche Folgen aus Sicht der Landeshauptstadt München unerwünscht. Letztere rechtfertigen den Erlass von Erhaltungssatzungen, für den das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zuständig ist. Preiswerter Wohnungsbestand geht infolge von Nutzungsänderung, Rückbau, Umwandlungen, Modernisierungen und Bindungsabläufen bei Sozialwohnungen verloren. Darüber hinaus werden bei Wiedervermietungen die Mieten tendenziell an das marktübliche Mietniveau angepasst. Das Amt für Wohnen und Migration ist seit 1992 für den Vollzug der in München gültigen Erhaltungssatzungen zuständig. Alle baulichen Maßnahmen oder Modernisierungen werden im Rahmen eines Antragsverfahrens geprüft und ggf. abgelehnt, sofern sie zu einem überdurchschnittlichen Standard der Wohnungen führen würden.

Die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten ist bislang das einzige Mittel, um der Umwandlung in Wohnungseigentum wirksam zu begegnen. Mithilfe dieses städtebaulichen Instruments kann preiswerter Mietwohnraum für die Bewohnerschaft erhalten und vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie vor Luxusmodernisierungen bewahrt werden. Zu diesem Zweck übt das Kommunalreferat in ständiger Praxis – gemäß dem Grundsatzbeschluss des Münchner Stadtrats und mit wirtschaftlichem Augenmaß – Vorkaufsrechte aus. Die gewünschte Wirkung der Vorkaufsrechte wird in erster Linie durch eine Vereinbarung mit der Käuferseite, der sogenannten Abwendungserklärung, er-

reicht. In der Abwendungserklärung verpflichtet sich die Käuferseite im Wesentlichen dazu, für die Zeit, in der das Anwesen im Gebiet der Erhaltungssatzung liegt, längstens jedoch für zehn Jahre, auf die Umwandlung in Wohnungseigentum, sowie auf überzogene Modernisierungen zu verzichten. Liegt eine solche Erklärung vor, besteht für die Ausübung des Vorkaufsrechtes keine Veranlassung mehr, andernfalls übt die Stadt unter Umständen das Vorkaufsrecht tatsächlich aus und erwirbt das Anwesen auf diesem Wege. Im Rahmen der Vorkaufsrechtsverfahren werden städtebauliche Beurteilungen vom technischen Fachbereich des Wohnungsamtes erstellt. Die Stadt ist gesetzlich verpflichtet, danach das Anwesen wieder zu veräußern (Reprivatisierung) und mit der Käuferseite einen Vertrag abzuschließen, dessen Inhalt im Wesentlichen dem einer Abwendungserklärung entspricht. Die Einhaltung der Verträge wird vom Wohnungsamt regelmäßig überprüft und überwacht.

Mit dem Aufbau der Sozialbürgerhäuser ab dem Jahr 1997 wurde auch die Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit (FaSt) Zug um Zug regionalisiert. In jedem der 13 Sozialbürgerhäuser stand nun den Münchner Bürgerinnen und Bürgern bei drohender Wohnungslosigkeit eine FaSt als Anlaufstelle zur Verfügung. Der Stadtrat beschloss Ende 2007 den Ausbau und die Qualifizierung bestehender Maßnahmen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit. Damit wurde ein integriertes Handlungskonzept zu einer effektiven Vermeidung von Wohnungslosigkeit geschaffen. Es umfasst alle wesentlichen fachlichen Bausteine für die Abwendung und Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit und wird von unterschiedlichen externen und internen Fachbereichen und Professionen umgesetzt. Die Leistungen des Amtes für Wohnen und Migration reichen vom Erhalt von Mietverhältnissen, der Beratung über die Vermittlung zwischen Mieterin/Mieter und Vermieterin/Vermieter bis zur Übernahme von Mietschulden und der Nachsorge etwa durch Schuldner-/Insolvenzberatung. Die Stadt kostet

die Notunterbringung pro Person im Jahr durchschnittlich 10.000 EUR. Das Gesamtkonzept erweist sich als sozial und wirtschaftlich außerordentlich erfolgreich. Die Erprobungsphase des Gesamtkonzeptes endet mit dem Jahr 2012. Aufgrund des sich bereits abzeichnenden Erfolgs soll es ab dem Jahr 2013 in den dauerhaften Betrieb gehen.

Zwischenzeitlich hatte das Amt im Laufe des Jahres 1997 das neue Verwaltungsgebäude in der Franziskanerstraße 6-8 bezogen. Dort stand ihm eine völlige Neuorganisation bevor. Diese erfolgte gemäß

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.03.1998 und erstreckte sich in die Bereiche: Hilfen für Flüchtlinge, Unterkunftsverwaltung, Wohnungsversorgung und Wohnungserhalt. Das Amt hatte zu dieser Zeit rund 850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Am 01.10.1998 ging Herr Dr. Heinrich von Leveling, der dem Amt fast 25 Jahre vorgestanden hatte, in den Ruhestand. Das Amt wurde im weiteren Verlauf kommissarisch von den Abteilungsleitern Jörg Siegler und Walter Beinlich geführt, bis am 17.01.2000 der neue Amtsleiter, Herr Ferdinand Rotzinger, seinen Dienst antrat.



Burgstraße, Wohnungsamt von 1953 bis 1997 (links im Bild)



**Landeshauptstadt
München
Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration**

10

Neuausrichtung ab 2000 – Auf dem Weg zu einem Amt für Wohnen und Migration



Neben vielen Neuerungen erfuhr das Amt abermals eine einschneidende organisatorische Veränderung. Am 17.03.2000 fiel im Lenkungsausschuss des Sozialreferates die Entscheidung, dass das bisherige Wohnungsamt und das bisherige Flüchtlingsamt zu einer Organisationseinheit, bestehend aus den vier Abteilungen (Unterkunftsverwaltung, Wohnraumerhalt, Soziale Wohnraumversorgung, Flüchtlingsabteilung) umorganisiert wird und zukünftig den Namen „Wohnungs- und Flüchtlingsamt“ trägt. Mit der Gründung der Abteilung für Flüchtlinge, welche die vormaligen Aufgaben des Flüchtlingsamtes innehatte, wurde den Aufgabenschwerpunkten wirtschaftliche Hilfen und persönliche Hilfen für Flüchtlinge Rechnung getragen.

Um den multiplen Problemlagen der Flüchtlinge gerecht werden zu können, entschloss sich der Lenkungsausschuss für die Anbindung des Flüchtlingsamtes an das Wohnungsamt, da hier die optimale bedarfsgerechte Unterbringung und zudem die sozialpädagogische Versorgung gewährleistet werden konnte. Der Zusammenschluss der Ämter gestaltete sich anfänglich nicht leicht. Der damalige Amtsleiter, Herr Rotzinger erinnert sich:

„Aus zwei mach eins. Hört sich zunächst leicht an, war es aber nicht.“

„Zur Umsetzung dieser organisatorischen Ziele und der Durchführung der stadtweiten Verwaltungsreform mussten Projektgruppen gegründet werden, wo dies alles möglichst einvernehmlich besprochen werden sollte. Wenn ich mich recht entsinne, gab es damals 8 Teilprojekte und ein sogenanntes Dachprojekt.“

„Ich hatte zwei Stellvertreter: Herrn Siegler aus dem ehemaligen Wohnungsamtsbereich und Herrn Thoss aus dem Bereich des Flüchtlingsamtes. Nach dessen Weggang war Stellvertreter aus dem Flüchtlingsbereich Herr Stummvoll, der zum Abteilungsleiter der Kernabteilung des ehemaligen Flüchtlingsamtes bestellt worden war.“

Die schnell errichteten Unterkunftsobjekte zur Unterbringung der Flüchtlinge wurden bei der Unterkunftsabteilung angesiedelt.

Die Rechtslage wurde jedoch von einer Gesetzesänderung vom 01.07.2002 überholt. Danach war die Landeshauptstadt München nur noch zur Unterbringung für Migrantinnen und Migranten mit einer gewissen Bleibeperspektive zuständig. Herr Rotzinger berichtet dazu: „Während bis zu diesem Zeitpunkt die Stadt für die Unterbringung solcher Flüchtlinge zuständig war, deren Aufenthaltsstatus unsicher war und in der Regel noch geklärt werden musste, also vor allem Asylbewerber, und der Freistaat Bayern für all diejenigen, die bereits einen gesicherten Status hatten, war dies nach der Rechtsänderung genau umgekehrt: Die Stadt war nunmehr für die Unterbringung von Flüchtlingen dann zuständig, wenn diese einen gesicherten Aufenthaltsstatus hatten, also Münchner Bürgerinnen und Bürger ohne Wenn und Aber waren. Dies hatte zur Folge, dass in einer aufwendigen Aktion mehr als tausend Flüchtlinge in München ihre Unterkunft wechseln mussten: Die einen aus einer staatlichen in eine städtische und die anderen in die Gegenrichtung. Das war sowohl für die Flüchtlinge als auch für unser Personal eine sehr belastende Angelegenheit.“

Der Fokus der Integration in die Stadtgesellschaft bekam durch die Zuständigkeit des Amtes für die Betreuung von Migrantinnen und Migranten in vielerlei Hinsicht eine neue Dimension. Die Abteilung wurde umbenannt in „Abteilung für Migration“. Sie wurde zu einem Kompetenzzentrum für Migration, Integration und interkulturelle Fragen ausgebaut. Das Amt wurde deshalb zum 01.01.2004 in „Amt für Wohnen und Migration“ umbenannt. Hintergrund war auch die gesellschaftspolitische Diskussion über die Zuwanderung und Integration von Migrantinnen und Migranten, die in dem Zuwanderungsgesetz vom Jahr 2005 mündete. Ein Nebeneinander der Hilfen machte keinen Sinn mehr. Die Unterkünfte für Flüchtlinge wurden ab dem Jahr 2003 in die Wohnungslosenversorgung eingegliedert bzw. abgebaut. Der Schwerpunkt verlagerte sich durch die Neuausrichtung der Zuwanderungspolitik auf Bundesebene zunehmend zur Integra-

tion von Zuwanderinnen und Zuwanderern. Integrationshemmnisse durch Vermittlung von geeigneten Unterstützungen wurden abgebaut. Eine berufliche Integration durch Qualifizierung sollte eine Eingliederung in die Arbeitsgesellschaft ermöglichen. Als einen wichtigen Baustein gründete man das Integrationsberatungszentrum Sprache und Beruf (IBZ). Dort werden Migrantinnen und Migranten, aber auch Flüchtlinge beraten, die ihre Deutschkenntnisse und ihre Chancen am Arbeitsmarkt verbessern möchten. Sie erhalten Unterstützung bei der Entwicklung von neuen beruflichen Perspektiven. Anpassungsqualifizierungen, die zu einem Berufsabschluss führen, gehören ebenso dazu wie die Servicestelle zur Erschließung ausländischer Abschlüsse, die seit Ende 2009 Migrantinnen und Migranten mit ausländischen Abschlüssen in dem komplizierten Anerkennungsverfahren berät und begleitet.

Daneben kümmerte sich das Wohnungs- und Flüchtlingsamt um die zunehmende Zahl „unbegleiteter minderjähriger Flüchtlinge“ im Alter von 16-25 Jahren. Seit 1994 gibt es das Wohnprojekt in der Heßstraße, das in Kooperation mit dem Jugend-

amt als Jugendhilfeeinrichtung fungiert. Im Jahr 2009 kamen das Wohnprojekt Implerstraße und im Herbst 2010 das Wohnprojekt Baumkirchner Straße hinzu. Dort werden gemeinsam mit dem Jugendamt jeweils 32 Personen sozialpädagogisch betreut, bei der Wohnungssuche unterstützt und bei der Alltagsbewältigung (z. B. Schul- und Ausbildung) begleitet.

Im Jahr 2003 kam die Stelle für interkulturelle Arbeit zum Wohnungs- und Flüchtlingsamt. Sie entstand aus der 1998 gegründeten Stelle für interkulturelle Zusammenarbeit, welche beim Direktorium angesiedelt war. Aufgaben des Ombudsmannes für Ausländerangelegenheiten und der Ausländerbeauftragten wurden damals in der Stelle zusammengefasst. Zwar wurde die Stelle im Sozialreferat verortet, blieb jedoch in ihren Aufgaben für die gesamte Stadtverwaltung zuständig. Dahinter steht der Gedanke, dass Migration in München erwünscht und notwendig ist und eine Chance für eine dynamische Stadtentwicklung darstellt. Integration soll so gestaltet werden, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner Münchens am wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Leben gleichbe-



Wohnobjekt Implerstraße 51

rechtigt teilhaben können. Die Stelle für interkulturelle Arbeit unterstützt und vernetzt Verwaltung, Verbände und Organisationen bei ihren interkulturellen Aufgaben. Im Jahr 2008 wurde nach eingehender Diskussion in der Stadtverwaltung, der Kommunalpolitik und einer Öffentlichkeitsphase das Intergrationskonzept verabschiedet. 2011 folgte der erste interkulturelle Integrationsbericht. Weitere Aufgaben sind die Unterstützung bei der interkulturellen Orientierung und Öffnung der Verwaltung durch Beratung, Fortbildungen und Kooperationsprojekte. Ebenso wird der interreligiöse Dialog und die Partizipation, zum Beispiel durch den „Runden Tisch Muslime“ vorangetrieben.

Ab März 2003 wurden die Erfahrungen des amtseigenen Büros für Rückkehrhilfen dazu genutzt, eine referatsweite Beratung für EU-Projekte aufzubauen. Schon zu Zeiten des Flüchtlingsamtes waren dort EU-Projekte durchgeführt worden. „Reconstructing Economy“ – mit diesem Projekt begann am 1. Januar 1998 die Kooperation des Sozialreferates mit der Europäischen Kommission. Neubeginn und Wiederaufbau im Nachkriegsbosnien war die

Zielsetzung. Aufbauend auf den Erfahrungen aus dieser Projektarbeit folgten weitere EU-Projekte zur Unterstützung von Flüchtlingen. Das Amt für Wohnen und Migration wirkt seit dem Jahr 2007 mit der Zielsetzung des Erfahrungs- und Best-practice-Austausches im Städtenetzwerk EUROCITIES mit und ist in Arbeitskreisen zu den Themen Wohnen und Wohnungslosigkeit sowie Migration und Integration vertreten. Im Rahmen von EUROCITIES nahm das Amt mit weiteren sieben europäischen Städten an dem EU Projekt „Connections – Soziale Eingliederung auf Stadtebene“ teil. Ein Ergebnis des Projekts war der enge Austausch mit der österreichischen Bundeshauptstadt Wien über deren Konzeption der „Sozial betreuten Wohnhäuser“. Angepasst auf die Münchner Verhältnisse wurde dieses Konzept übernommen.

Etwa um die Jahrtausendwende spitzte sich die wohnungspolitische Lage von Familien, schwächeren Einkommensgruppen und Wohnungslosen in München dramatisch zu. Um die 2.200 Menschen waren in städtischen Notquartieren und Pensionen untergebracht, was eine entsprechende



Ausflug von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen (umF) zum Fußballstadion

Ausweitung der Platzkapazitäten zur Folge hatte. Die Vermittlungsmöglichkeiten in dauerhaftes Wohnen waren begrenzt. Seit Beginn der neunziger Jahre waren über 30.000 Wohnungen aus der sozialen Bindung gefallen. Durch das wirtschaftliche Wachstum der Landeshauptstadt wurde preiswerter Wohnraum immer knapper, die Neubauraten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gingen zurück. Die Vormerkzahlen stiegen wieder auf fast 14.000 Haushalte an, und 5.600 Fälle waren besonders dringlich vorgemerkt. Daher sah sich Oberbürgermeister Ude in der Referentenbesprechung am 28.05.2001 veranlasst, einen „Stab für außergewöhnliche Ereignisse Wohnungslosigkeit“ unter Leitung des Sozialreferenten einzurichten. Auftrag des Stabes war es, so schnell wie möglich ausreichende Kapazitäten für die Unterbringung von Wohnungslosen zu schaffen.

In Kooperation mit Kommunalreferat, Planungsreferat und Baureferat erfolgte die Festlegung von Sofortmaßnahmen innerhalb weniger Wochen und die Festlegung von Reserveflächen für weitere Sofortmaßnahmen und Wohnpavillons. Durch die Arbeit des Stabes konnte eine Konsoli-

dierung der Unterbringungssituation erreicht werden (es mussten innerhalb kurzer Zeit 1.738 Notbetten an 25 Standorten geschaffen werden, weil die Zahl der wohnungslosen Menschen auf bis zu 3.000 Personen im Jahr 2003 angestiegen war).

Im September des Jahres 2001 trafen sich 140 Expertinnen und Experten zu einer Fachtagung, die Strategien, Programme und Konzepte zur Wohnraumversorgung und Wohnungslosenhilfe entwickelten. Die Ergebnisse wurden sowohl im „Münchner Gesamtplan Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“ als auch im referatsübergreifenden wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München III“ zusammengefasst und im Jahr 2004 bereits fortgeschrieben.

Wichtigste Ergebnisse dieser genannten „Aufbruchs“-Fachtagung in Tutzing – die unter dem Eindruck ein sich abzeichnender Krise erstmals eine unmittelbar thematische Verbindung von Wohnungsmarktentwicklung, Wohnraumversorgung und Wohnungslosigkeit in München herstellte – waren unter anderem die neuen Konzeptionen:



Fachtagung Tutzing im Jahr 2001. Es werden die Eckwerte des Gesamtplanes „Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“ festgelegt

- präventive Maßnahmen zum Erhalt von bedrohten Mietverhältnissen,
- quartierbezogene Bewohnerarbeit zur Förderung von stabilen Wohngebieten mit besonderem sozialpolitischen Handlungsbedarf“ und in Neubaugebieten,
- das Kommunale Wohnungsbauförderungsprogramm für Benachteiligte am Wohnungsmarkt mit der Konzeption der sozialorientierten Hausverwaltung und weitere kommunal finanzierte Wohnungsprogramme zur Beseitigung des Wohnungsmangels
- Clearinghäuser zu Abklärung der Wohnperspektive von wohnungslosen Haushalten und dem Ziel der schnellen Wiedervermittlung in dauerhaften Wohnraum
- differenzierte Einrichtungen und betreute Wohnformen für psychisch kranke oder suchtkranke bzw. pflegebedürftige wohnungslose Menschen

Getragen war diese historisch wegweisende Veranstaltung und damit einhergehende

Prozess durch ein gegenseitiges Versprechen aller Beteiligten – städtische Referate, Wohnungsbaugesellschaften, Bezirk Oberbayern, Krankenkassen, freie Träger – die Probleme in einer vertrauensvollen und kooperativen Zusammenarbeit, d.h. in einer „Verbundqualität“ zu lösen. Dieses Versprechen wurde in der Substanz bis heute gehalten und ist Grundlage des Erfolgs des Gesamtplans, der heute auch unter dem Stichwort „Paradigmenwechsel: Wohnen statt Unterbringen“ weit über München hinaus bekannt geworden bzw. bundes- und europaweit Beachtung findet. Eine verstärkte Prävention und Sozialraumorientierung wurde gerade im Hinblick auf ein Auseinanderdriften der Gesellschaft bedeutsam.

Die Verhinderung von Wohnungslosigkeit wurde zu einem wesentlichen sozialpolitischen Ziel. Daneben wurde eine verbesserte Integration der Sozialwohnungsanlagen in die Stadtviertel angestoßen. Ausgewogene Mieterstrukturen sollten in Wohnquartieren mit Sozial- und Belegrehtswohnungen geschaffen, erhalten und gefördert werden. Es wurde eine Rahmenkonzeption entwickelt, die strukturelle Probleme der Wohnungslosenhilfe und der Bewoh-



Neben der Anlaufstelle ZEW gibt es freie Träger wie die Bahnhofsmision, die den Menschen, die in Not geraten sind, helfen und sie versorgen.

nerarbeit sowie strategische Zukunftsfragen der sozialen Wohnraumversorgung angehen sollte. Eine neue Verbundqualität in der Kooperation zwischen den beteiligten Referaten, Ämtern und Dienststellen, den Wohnungsbaugesellschaften, dem Bezirk, den Krankenkassen und freien Trägern wurde damit hergestellt.

Im Rahmen dieses Gesamtplanes wurde u.a. der bereits genannte Paradigmenwechsel mit dem Motto „Wohnen statt Unterbringen“ auf den Weg gebracht. Basierend auf dem erarbeiteten Gesamtplan wurde die Zentraleinheit Wohnungslosigkeit konzipiert, die ab 01.04.2004 die Arbeit aufnahm und wegen der Reformen am Arbeitsmarkt in die Gefahr geriet, gleich wieder aufgelöst zu werden. Zunächst als Bestandteil der Abteilung Soziale Wohnraumversorgung geführt, wurde sie ab 01.11.2005 unter dem Namen „Zentrale Wohnungslosenhilfe“ zur selbstständigen Abteilung des Amtes für Wohnen und Migration. Das Namenskürzel „ZEW“ wurde beibehalten, da es zwischenzeitlich zu einem Begriff im Bereich der Wohnungslosigkeit geworden war. Ab 01.04.2006 bestand die ZEW aus folgenden vier Fach-

bereichen mit anfangs 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern: Arbeitsgemeinschaft für Beschäftigung München GmbH – ARGE (Leistungen nach dem SGB II), Wirtschaftliche Hilfen (Leistungen nach dem SGB XII), Wohnen, Betreuung (u. a. Leistungen nach dem SGB VIII), welche interdisziplinär unter dem Stichwort „Hilfe aus einer Hand“ zusammenarbeiten. Seit Dezember 2010 wurde die Zuständigkeit des Fachbereiches Wirtschaftliche Hilfen auf Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten und außerhalb der Erstaufnahmeeinrichtung und deren Dependancen leben, erweitert. Ab dem 01.10.2011 übernahm der Fachbereich Betreuung die Zuständigkeit für die gesetzlichen Leistungen nach dem Kinder- und Jugendhilfegesetz (SGB VIII) für die staatliche Gemeinschaftsunterkünfte. Die nächste Änderung ergab sich durch die Auflösung der ARGE für Beschäftigung München GmbH und die Gründung des Jobcenters München zum 01.01.2011. Der bisherige Fachbereich ARGE arbeitet seit diesem Zeitpunkt als Teil des Jobcenters intensiv mit den anderen Fachbereichen der ZEW zusammen. Aktuell hat die ZEW 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



Städtisches Unterkunftsheim: Haus an der Pilgersheimerstraße 9-11

Im Rahmen der Soforthilfe erfolgen Vermittlungen zu freien Trägern, in Wohnheimen, städtische Notquartiere und Pensionen, um zunächst die bestehende Wohnungslosigkeit zu beseitigen. Im Rahmen der weiteren Betreuung wird die am besten geeignete Wohnform festgestellt. Im günstigsten Fall handelt es sich dabei um eine eigene Wohnung, im Bedarfsfall mit entsprechender Nachbetreuung zur Sicherung des Mietverhältnisses. Freie Träger und Verbände bieten zahlreiche Möglichkeiten, die von niederschweligen Angeboten bis hin zu intensiv betreuten Wohnformen reichen. Großer Wert wird auf geschlechtersensibles Arbeiten gelegt; frauen-, bzw. männerspezifische Angebote und Plätze sind vorhanden.

In München gibt es eine Vielzahl von verbandsgeführten Einrichtungen der öffentlichen und freien Wohlfahrtspflege sowie Privatinitiativen mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen und Schwerpunkten im Gesamtsystem der Wohnungslosenhilfe für Frauen und Männer, mit denen das Amt für Wohnen und Migration effizient zusammenarbeitet. Die ersten Einrichtungen wurden bereits in den Nachkriegsjahren als

Folge der großen Anzahl wohnungsloser Menschen gegründet. Das Hilfsnetz der freien Träger mit seinen Einrichtungen und ambulanten Angeboten ist ein qualitativ hochwertiges und gut vernetztes System, das eine wesentliche Säule der Münchner Wohnungslosenhilfe darstellt. Es trägt entscheidend dazu bei, dass die städtischen Unterbringungsmöglichkeiten nicht überlastet werden und dass ein großer Teil des in der Regel mit großen sozialen Problemen behafteten Personenkreises einem adäquaten Betreuungssetting zugeführt werden kann. Das umfangreiche Angebot der Verbände erstreckt sich auch auf ambulante Einrichtungen und Maßnahmen, wie z. B. die Aufsuchende Sozialarbeit im Sozialraum, Angebote im Bereich Arbeitslosigkeit, Beratung und Programme zum Thema Sucht, das Bereitstellen von Kleiderkammern, Wohn- und Finanztraining, etc.

Ein weiteres Thema des Gesamtplanes ist der seit 1998 laufende Versuch, einen Teil der städtischen Unterkunftsanlagen nach Sanierung in Mietwohnungen umzuwandeln. Aufgrund größtenteils positiver Erfahrungen und der großen Akzeptanz bei den Bewohnerinnen und Bewohnern wurde die



Im Laufe der Zeit hat sich die Qualität der Unterbringung verändert. Früher wurden Menschen z.B. in Schlafsälen untergebracht. ...

Fortsetzung der Umwandlung mit dem Ziel der sozialen Aufwertung der städtischen Unterkünfte von der Vollversammlung des Stadtrates am 24.04.2002 beschlossen. Durch ein Umwandlungsbüro vor Ort wurden die Bewohnerinnen und Bewohnern unterstützt. Das Ziel der Umwandlung bestand darin, ca. 70 % der Wohnungen in den städtischen Unterkünften in Mietwohnungen umzuwandeln. Dieses Ziel wurde erreicht, so dass das Projekt der Umwandlung im Jahr 2010 abgeschlossen werden konnte. Freiwerdende Wohnungen werden nun in den städtischen Unterkünften größtenteils nur noch mit Mietverträgen vergeben. Außerdem besteht die Möglichkeit, von Seiten der Bewohnerinnen und Bewohner aus, für ihre Wohnungen einen Mietvertrag zu erhalten. Die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner wurden mit Nutzungsvereinbarungen nach der Unterkünfte-Benutzungssatzung aufgenommen.

Daneben konnte eine neue Qualität in der Zusammenarbeit mit den Wohnbaugesellschaften, die Sozialwohnungen in ihrem Bestand haben, durch eine angepasste Belegung und Bewirtschaftung der Wohnanlagen erreicht werden. Mittelfristig soll

der Sozial- und Belegrechtswohnungsbestand auf 80.000 Wohnungen stabilisiert werden. Neben Gemeinschaftsräumen und Nachbarschaftstreffs soll auch die sozialorientierte Hausverwaltung und die Kooperation bei den Maßnahmen zum Erhalt des Mietverhältnisses zu stabilen Nachbarschaften im Quartier beitragen.

Zur Jahrtausendwende wurde mit den Instrumentarien zur Unterstützung sozialträglicher Wohn- und Wohnumfeldstrukturen die quartierbezogene Bewohnerarbeit auf den Weg gebracht, welche sich aus der Gemeinwesenarbeit in den Münchner Unterkunftsanlagen entwickelt hat. Ende der 90er Jahre gab es noch fünf große Projekte im Hasenberg, in Hadern, Milbertshofen, Berg am Laim und Ramersdorf. Ursprüngliche Aufgabe dieser Arbeit war die Unterstützung der Unterkunftsbesohnerinnen und -bewohner bei der Durchsetzung ihrer Interessen: Sanierung der Unterkunftsanlagen, Umwandlung in Mietwohnungen, Verbesserung der Lebensbedingungen. Im Lauf der Jahre entwickelten sich die Mitarbeitenden in den Projekten zu Expertinnen und Experten in Sachen Lobbyarbeit für Benachteiligte am Woh-



... Zu sehen ist eine Unterkunft für Wohnungslose in der Planegger Straße 125 aus den 80er Jahren.

nungsmarkt, Vernetzung von sozialen Einrichtungen, Kontaktpflege zu Politik und Verwaltung sowie Öffentlichkeitsarbeit.

Ende der 90er Jahre entstanden die ersten Nachbarschaftstreffs in neuen Wohnsiedlungen. Hier konnten die Mitarbeitenden ihre besonderen Kompetenzen einsetzen, Menschen zu aktivieren, Hilfe zur Selbsthilfe zu stärken, sowie Ressourcen zu bündeln und zu vernetzen.

Ziele waren und sind, nachbarschaftliche Strukturen und funktionierende Netzwerke aufzubauen sowie den sozialen Frieden in den Wohngebieten zu fördern. Die Landeshauptstadt München finanziert – zum Teil gemeinsam mit Wohnungsunternehmen – Räume für Bürgerinnen und Bürger in alten und neuen Wohngebieten. Unterstützt werden diese für eine ca. dreijährige Anschubzeit von einer sozialpädagogischen Fachkraft. Seit 1998 sind 33 Projekte entstanden, davon werden derzeit 13 in Eigenregie von den Bürgerinnen und Bürgern mit Leben gefüllt.

Zu den Zielen des Sozialreferates gehört die qualitative Verbesserung des Wohnrau-

mes für wohnungslose Münchnerinnen und Münchner. Für die Unterbringung dieser Menschen waren ab dem Jahr 2001 Unterkünfte in Container- und in Holzbauweise auf städtischen Flächen errichtet worden. Daneben standen stadteigene und angemietete Notunterkünfte zur Verfügung. Bei der Verfolgung der wohnungspolitischen Maxime „Wohnen statt Unterbringen“ war das Referat einen gewaltigen Schritt vorgekommen. So konnte am 30.03.2006 die letzte von zwölf Containeranlagen in der Bodenseestraße 317 abgebaut werden. In der Anlage hatten zuletzt 80 Menschen gewohnt. Unter den Wohnungslosen befinden sich auch Menschen mit Behinderungen. Für sie wurden erstmalig in einer städtischen Unterkunftsanlage zwei Wohnungen rollstuhlgerecht umgebaut und am 24.05.2006 offiziell übergeben. Die Zahl der Wohnungslosen entwickelte sich rückläufig. In der Folge konnten die Notquartiere im Jahr 2008 auf sechs reduziert werden. Bereits Mitte des Jahres 2009 stieg die Zahl der Wohnungslosen wieder an.

Zum 31.12.2007 endete der Abbau der Fehlsubventionierung (mittels Fehlbelegungsabgabe).



Aktuell werden Wohnungslose in Notquartieren untergebracht. Burmesterstraße 20

Der Geburtenzuwachs, die Zuwanderung von Arbeitskräften dank florierender Wirtschaft und steigende Ansprüche in Deutschlands Großstadt mit der höchsten Kaufkraft machen den Wohnungsbau zu einer der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung. Durch die Finanzplanungen des Bundes für das Jahr 2000 – ein Sparkpaket wurde geschnürt – sollten die Mittel für den „Ersten Förderweg“ deutlich gekürzt werden. Hatte man im Programm „Wohnen in München II“ noch jährlich etwa 900 Wohnungen durch diesen Förderweg realisieren können, war abzusehen, dass eine Versorgungslücke bei der Vermittlung in dauerhaftes Wohnen entstehen würde. Seit 1995 bis zum Ende des Jahres 2001 förderten der Bund und die Länder im Rahmen des „Ersten Förderweges“ sogenannte Sozialwohnungen – das heißt, die Wohnungsbauinvestoren bekamen zur Errichtung der Wohngebäude zinsgünstige Darlehen, deren Rückzahlung oft über 50 Jahre vereinbart wurde (Objektförderung). Die Investoren nahmen im Gegenzug eine Belegungs- und Mietpreisbindung in Kauf. Die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer erhielt zwei Darlehen, einmal für die Grundförderung sowie ein

Darlehen in Abhängigkeit von der Belegung. Die Mieterinnen und Mieter erhielten, ergänzend zu der nach der Förderung bestimmten Miete, eine einkommensabhängige Zusatzförderung.

Um dieser entstandenen Versorgungslücke und den steigenden Mieten entgegenzuwirken, hat die Stadt München nach dem Stadtratsbeschluss vom 24.07.2001 im Herbst des Jahres 2001 in Fortführung der früheren Handlungsprogramme das größte städtische Wohnungsbauprogramm in Deutschland unter dem Titel „Wohnen in München III“ (2001 – 2006) aufgelegt. Damit wurden die finanziellen Voraussetzungen für eine ausreichende Bereitstellung von sozialem Wohnraum und zur Verhinderung und Beseitigung von Wohnungslosigkeit geschaffen. Diese neue Förderung, die ab dem Jahr 2002 den Ersten Förderweg ablöste, nennt man Einkommensorientierte Förderung (EOF). Sie beinhaltet personen- und objektabhängige Elemente. Neben der Anhebung der Einkommensgrenzen durch den Bund wurde auch der Berechtigtenkreis im Handlungsprogramm weiter gefasst. Es wurden auch Menschen mit überschreitendem Einkommen berücksichtigt, so dass in



Notquartier Karl-Marx-Ring 104

München wieder breite Schichten der Bevölkerung in den Berechtigtenkreis kamen und die Gebiete somit sozial ausgeglichener belegt werden konnten. In München wurden EOF-Wohnungen zu zwei Dritteln durch Benennung, also direkt über das Amt für Wohnen und Migration vorgesehen. Das restliche Drittel dieser EOF-Wohnungen dient Mieterinnen und Mietern, deren Familieneinkommen die Stufe drei der gültigen Tabellen erreicht. In diesem Fall haben die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer das alleinige Belegungsrecht – selbstverständlich können aber diese Wohnungen auch nur an Interessentinnen und Interessenten vergeben werden, die die dafür vorgesehenen Voraussetzungen erfüllen. Auf diese Weise ist ein ausgewogenes soziales Spektrum innerhalb der Förderobjekte gesichert. Die Regelförderdauer für EOF-Wohnungen beträgt 25 Jahre.

Mit der Föderalismusreform wurde die jahrzehntelange Bundeszuständigkeit der Wohnraumförderung in die Zuständigkeit der Länder gegeben. Seit dem Jahr 2007 existiert das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz. Die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms erfolgte nach dem

Stadtratsbeschluss vom 13.12.2006 im Jahre 2007 (2007 - 2011). Allein in den Jahren 2001 bis 2010 flossen neben den Fördermitteln von Bund und Land i.H.v. 604,33 Millionen Euro städtische Mittel i.H.v. 598,59 Millionen Euro in den Wohnungsbau. Es wurden bis zum 31.12.2010 in München insgesamt 4.384 Wohnungen über den neuen Förderweg (EOF) geschaffen.

Das Kommunale Wohnungsbauprogramm gliedert sich in vier Teilprogramme: A, B, C und BR. Teilprogramm A und B fördern Neubau und Modernisierung von Wohnungen für geringverdienende Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende und Familien mit Kindern. Gesichert wird die günstige Miete durch langfristige Belegungsbindungen. Für wohnungslos gewordene Haushalte wird in den Häusern des Teilprogramms C zeitlich befristet Wohnraum angeboten, während gleichzeitig die Wohnperspektive geklärt wird. Da der Neubau aufgrund begrenzter Flächenressourcen nicht ausreicht, werden im Teilprogramm BR Belegungsrechte an Bestandswohnungen erworben. Teilprogramm B wurde entwickelt, um die schwindende Zahl an öffentlich geförderten Wohnungen kleinteilig zu



Kommunales Wohnungsbauprogramm, Teilprogramm B, hier: Milbertshofen-Am Hart. Im Rahmen des Gesamtplanes sollen Häuser kleinteilig über das Stadtgebiet verteilt werden. ...

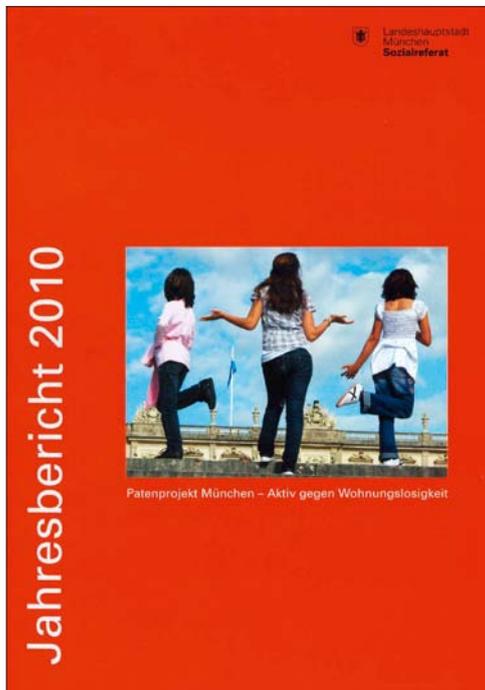
ergänzen und den zahlreichen in Notquartieren untergebrachten Personen eine zeitnahe Wohnperspektive zu bieten. Pro Jahr sollen 125 Wohneinheiten geschaffen werden. Damit die betroffenen Haushalte in ihrem Wohnumfeld und im Quartier möglichst schnell und erfolgreich integriert werden, wurden sowohl städtebauliche und bauliche als auch pädagogische Leitlinien erstellt. Die Standorte der Wohnhäuser werden stadtweit verteilt und vorrangig in gewachsenen Quartieren mit guter Infrastruktur angesiedelt. Die Mieterstruktur sollte möglichst ausgewogen und gemischt aus Familien- und Einzelhaushalten zusammengesetzt sein. Gemeinschaftsräume sind in jedem Gebäude vorgesehen. Die sozialorientierte Hausverwaltung wird als eine spezifische Form der Bewohnerbetreuung eingesetzt. Sie fördert für drei bis fünf Jahre den Aufbau einer stabilen Hausgemeinschaft und die Integration der Mieterinnen und Mieter in den Stadtteilen.

Eine Münchner Besonderheit ist das im Jahr 2005 entstandene und im Jahr 2011 aktualisierte Clearinghaus-Konzept. Zielgruppe sind wohnungslose Familien, Alleinstehende und Paare, deren Wohnraum im

Sozialraum (z. B. Schulsprengel) aktuell nicht erhalten werden konnte. Ziel der Arbeit im Clearinghaus ist, gemeinsam mit den eingewiesenen Haushalten die schnelle und nachhaltige Vermittlung in eine geeignete und von ihnen akzeptierte Wohnform zu erreichen, nach Möglichkeit mit einem privatrechtlichen Mietvertrag. Im Vordergrund steht hierbei neben der Erarbeitung einer Wohnperspektive auch die Beratung und Unterstützung zum eigenständigen, dauerhaften Wohnen. Der Aufenthalt im Clearinghaus ist so angelegt, dass die Haushalte Verpflichtungen eines Mietvertrages erfüllen können. Daher erfolgt die Unterbringung in abgeschlossenen und möblierten Wohneinheiten und ist befristet auf ein halbes Jahr. Das Haus zur Entwicklung der Wohnperspektive – wie das Clearinghaus auch bezeichnet wird – ist mit Personal unterschiedlicher Fachrichtungen ausgestattet: Verwaltungsfachkräfte für die Hausverwaltung und Hausmeisteraufgaben, sozialpädagogische Fachkräfte für den sozialpädagogischen Clearing- und Beratungsprozess sowie Erzieherinnen und Erzieher für die Kinderbetreuung. Mit dieser interdisziplinären Personalausstattung finden regelmäßige



... Bis zu max. 30 Wohneinheiten bieten am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten eine dauerhafte Wohnperspektive. (hier: Bogenhausen)



Patenprojekt München – Jahresbericht

Teambesprechungen, unter anderem zum Thema „Wohnperspektive für die einzelnen Haushalte“, statt. Münchenweit sind mittlerweile vier Clearinghäuser mit 118 Wohneinheiten verwirklicht, drei in städtischer und eines in verbandlicher Trägerschaft.

Durch die erfolgreichen Handlungsprogramme Wohnen in München III und IV und den Gesamtplan Soziale Wohnraumversorgung sowie die konjunkturelle Entspannung am Wohnungsmarkt konnte ein kontinuierlicher Rückgang der Zahlen bis zum Tiefstand im Jahr 2008 mit ca. 1.700 untergebrachten Personen verzeichnet werden.

Das „Patenprojekt-aktiv gegen Wohnungslosigkeit“ der Landeshauptstadt München wurde 1993 gegründet und ist seit 2004 im Amt für Wohnen und Migration verortet. Hierbei engagieren sich Münchner Bürgerinnen und Bürger freiwillig und unentgeltlich als Patinnen und Paten für wohnungslose Familien, deren Kinder sowie Einzelpersonen in oftmals schwierigen sozialen Situationen sind. Ca. 80 % der Haushalte weisen einen Migrationshintergrund auf. Die wohnungslosen Haushalte (Patenschaften)



Clearinghaus Drosselweg 29

sind in gewerblich geführten Pensionen, städtischen Notquartieren, staatlichen Gemeinschaftsunterkünften und Clearinghäusern vorübergehend untergebracht. Über 400 Patenschaften konnten seit Entstehung des Projektes vermittelt werden. Aktuell engagieren sich 85 Patinnen und Paten für 106 Patenschaften. Einige der bürgerschaftlich Engagierten sind seit Gründung des Projektes aktiv dabei. Durch zahlreiche öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen (u. a. Münchner Freiwilligenmessen) können laufend Patinnen und Paten für das Projekt gewonnen werden. Aufgrund eines Stadtratsbeschlusses vom März 2010 zum Thema „Kinder- und familienfreundliches Wohnen in München“ sollte das Thema Konfliktberatung in allen Stadtteilen Münchens, vor allem im Hinblick auf Familien besonders in den Blick genommen werden. Infolgedessen wurde im Juli 2010 die Stelle für Gemeinwesenmediation (SteG) – angesiedelt im Amt für Wohnen und Migration – eingerichtet. Vorläufer war die Stelle für Konfliktmanagement im interkulturellen Kontext (KIK). Diese war in den Jahren 2001 bis 2004 als ein Gemeinschaftsprojekt der Arbeiterwohlfahrt und

der Landeshauptstadt München entstanden. Bei Konflikten im Bereich Nachbarschaft, Stadtteil, Wohnumfeld, Kindertageseinrichtungen, Schule und Ausbildung können sich nunmehr die Bürgerinnen und Bürger bzw. soziale und städtische Einrichtungen, gleich, ob der Konflikt interkulturell motiviert ist oder nicht, an SteG wenden. Außerdem bietet die Stelle z. B. an Schulen und Kindertagesstätten Fortbildungen und Workshops zum Thema „präventives Konfliktmanagement, auch im interkulturellen Kontext“ an. In der Vergangenheit konnten Gemeinwesenmediationen durchgeführt und zahlreiche Nachbarschaftskonflikte mediiert werden. Das interdisziplinäre Team arbeitet vertraulich, unabhängig und vor allem zeitnah.

Im April des Jahres 2010 verabschiedete sich Herr Rotzinger in die Freistellungsphase der Altersteilzeit. Die rund 650 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bekamen zum 01.05.2010 eine neue Amtsleitung: Herrn Rudolf Stummvoll, der ihnen als Stellvertretung des Amtsleiters schon vertraut war. Am 01.07.2010 trat Frau Brigitte Meier ihr Amt als neue Sozialreferentin an.



Clearinghaus Pippinger Straße 26



11

Aktuelle Entwicklungen im Amt für Wohnen und Migration



Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstraße 8

München hat die höchsten Mieten in Deutschland. Der Wohnungsmarkt ist angespannt, da die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum das Wohnungsangebot weit übertrifft. Hinzu kommt das Problem der Gentrifizierung, also um die soziokulturellen und immobilienwirtschaftlichen Veränderungen in ursprünglich preisgünstigen Stadtvierteln, in denen Wohnimmobilien zunehmend von wohlhabenderen Eigentümern und Mietern belegt und baulich aufgewertet werden und in denen in diesem Zuge Gruppen mit einem niedrigeren Sozialstatus verdrängt werden.

Um den unerwünschten Auswirkungen entgegenzuwirken, werden im Amt für Wohnen und Migration zwei Rechtsgebiete vollzogen. Es sind dies der Vollzug der in München gültigen Erhaltungssatzungen und die Überwachung der Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Abteilung Wohnraumerhalt deckt jährlich knapp 200 illegale Zweckentfremdungen von Wohnungen auf und beendet diese. Seit dem Beginn der statistischen Aufzeichnungen der Abteilung am 01.01.1993 bis zum 31.12.2010 wurden illegale Zweckentfremdungen von insgesamt 4.247 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 300.767 m² entdeckt und beendet sowie dafür gesorgt, dass die Wohnungen dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung gestellt wurden.

Am 27.07.2011 hat der Stadtrat beschlossen, den aktuellen Mietspiegel für München 2011 nach 2 Jahren nicht mehr fortzuschreiben, sondern wieder einen neuen zu erstellen. Damit nimmt die Landeshauptstadt über die gesetzlichen Anforderungen hinaus viel Aufwand in Kauf, um das Marktgefüge genau zu erfassen. Dies unterstreicht die Wichtigkeit des Instrumentes Mietspiegel. In der Mietberatungsstelle werden auch weiterhin vor allem einkommensschwache Menschen bei der Wahrnehmung ihrer Rechte unterstützt. Die Einrichtung erfüllt damit eine wichtige Lotsen- und Vermittlungsfunktion.

Obwohl die Stadt das größte kommunal geförderte Wohnungsbauprogramm der Republik mit enormen Finanzmitteln (625

Mio. Euro im Programmzeitraum) aufgelegt hat und Investoren stark im Wohnungsneubau in allen Sektoren engagiert sind, kann auf den vorhandenen Flächen der Wohnraum nicht hergestellt werden, der u. a. durch Zuzug erforderlich und für geringe Einkommensgruppen preislich erschwinglich wäre. Entsprechend den Gesetzen eines Wohnungsmangelgebietes geht deshalb die Preisentwicklung weiter nach oben:

- Die Erstvermietungsmieten sind laut Wohnungsmarktbarometer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung im Vergleich von 2010 zu 2008 um weitere 2 % p. a. gestiegen und liegen nun bei 13,20 Euro/qm.
- Bei den Wiedervermietungsmieten belief sich die Steigerung von 11,98 Euro/qm auf 12,11 Euro/qm, was einer Steigerung um 1 % entspricht.

Das Wohnungsmarktbarometer bringt es auf den Punkt: „Für eine steigende Zahl von Haushalten in unsicheren bzw. ohne Arbeitsverhältnis [wird] die Wohnungssituation allerdings noch schwieriger werden, da das Angebot im unteren Preissegment knapp bleibt.“

Wichtig ist die Stabilisierung der Eingriffsreserve im Bereich Sozial- und Belegrechtswohnungen, die mittlerweile bei ca. 75.000 Wohneinheiten liegt. Eine Stabilisierung bei 80.000 Wohneinheiten ist angestrebt und soll mit „Wohnen in München V“ weiterverfolgt werden. Derzeit steigen die Zahlen im Bereich der Wohnungslosigkeit an. Belief sich die Zahl der Wohnungslosen in Pensionen, Notquartieren und Clearinghäusern im Mai 2008 noch auf 1.650 Personen, so steigerte sich die Zahl bis Dezember 2010 auf 2.035 Personen, davon 576 Kinder und Jugendliche.

Das Amt hat mit einer Dienstanweisung auf die angespannte Situation im Sommer des Jahres 2010 reagiert. Es können nur noch Personen untergebracht werden, die seit mindestens 6 Monaten einen Aufenthalt in München haben.

Durch den Wegfall von Sozialwohnungen (2008 - 2010: 7.110 Wohneinheiten fallen aus der Bindung) und geringere Fertigstellungsraten im geförderten Wohnungsbau (u. a. Flächenknappheit, Düsseldorfer OLG Entscheidung) erhält derzeit bei der Versorgung mietfähiger wohnungsloser Haushalte mit dauerhaftem Wohnraum die Vermittlung in den freifinanzierten Wohnungsmarkt größere Bedeutung. Im Jahr 2010 wurden monatlich rund 150 Haushalte mittels der oben erläuterten Projekte und Programme in dauerhaftes Wohnen vermittelt. Dabei betrug der Anteil an Haushalten, die in freifinanzierten Wohnraum vermittelt wurden, rund 60 %.

Eine besondere Herausforderung stellt die Vermittlung von Familienhaushalten ab sechs Personen dar. Seit Mitte des Jahres 2008 steigt die Zahl dieser Haushalte im Hilfesystem der ZEW. In 2009 erreichte man mit 31 Haushalten im Januar einen vorläufigen Spitzenwert, welcher nun zum Stand 31.12.2010 mit 39 Haushalten (entspricht 286 Personen) übertroffen wird. Geeignete Wohnraumgrößen können trotz forcierter Planung und Erfolgen bei der Vermittlung nach wie vor sehr schwer für

diese Zielgruppe gefunden werden. Die Familien haben zumeist einen Fluchthintergrund.

Menschen mit Bleibeberechtigung, die sich derzeit in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften befinden, sollen nach Möglichkeit direkt in dauerhaftes Wohnen vermittelt werden. Weitere Personengruppen, die an das Amt bezüglich Unterbringungsbedarf herantreten, kommen aus den Staaten Bulgarien und Rumänien. Hier muss, entsprechend den rechtlichen Voraussetzungen der EU-Freizügigkeitsregelungen, geprüft werden, ob Ansprüche auf Unterbringung existieren. Die Unterbringungskapazitäten bewegen sich trotz erheblicher Ausweitungen im Pensionsbereich an den Grenzen der Machbarkeit.

Die Zahl der Vormerkungen für Sozial- und Belegrechtswohnungen lag Ende des Jahres 2010 bei 9.832. Der Anteil der besonders dringlichen Fälle lag zum Jahresende bei 48 %. Im vergangenen Jahr konnten knapp 3.500 Haushalte vermittelt werden. Der Trend wird sich auch in dieser Größenordnung fortsetzen. Um die Vergaben wieder auf die Höhe von über 4.000 bringen zu können (Durchschnittswert 2004 -



Büro für Rückkehrhilfen

2008 bei 4.200 Vergaben), ist im Bereich der Wohnraumförderung gegenzusteuern. Die Lücke an Wohnungsfertigstellungen wird bei den Planungen zu „Wohnen in München V“ gesehen und berücksichtigt. Wesentlich ist hierbei die Erfüllung der Zielzahl an geförderten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, die bei 1.300 (Erhöhung der Zielzahl für die unteren Einkommensgruppen von 800 auf 900 Wohneinheiten) liegen sollte.

Mit den oben aufgezeigten Entwicklungen gewinnt die Vermeidung von Wohnungslosigkeit (Maßnahmen zum Erhalt des Mietverhältnisses, z. B. durch die Übernahme von Mietschulden) eine noch zentralere strategische Bedeutung zur nachhaltigen Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung. Im Jahr 2010 konnte das Ziel erreicht werden, bei 3.500 Haushalten das Mietverhältnis zu erhalten.

Befanden sich Ende des Jahres 2007 noch ca. 17.200 Menschen mit Fluchthintergrund in München, so belief sich die Zahl Ende des Jahres 2009 auf ca. 16.340 Personen. In 2010 stieg die Zahl der Flüchtlinge wieder auf 17.706, was vor allem auf einen vermehrten Zustrom von Asylbewerberinnen und Asylbewerbern zurückzuführen ist. Der Trend rückläufiger Personenzahlen im Leistungsbezug nach AsylbLG wird sich voraussichtlich umkehren, da auch im Jahr 2011 mit einem Anstieg der Flüchtlingszahlen zu rechnen ist. Bezogen im Jahr 2008 noch 2.300 Personen Leistungen, so reduzierte sich die Zahl bis Mitte des Jahres 2009 auf 1.953 Leistungsbeziehende. Zum Ende des Jahres 2010 sank die Zahl von Leistungsbeziehenden nach einem zwischenzeitlichen Höchststand von 2.288 Personen im September wieder auf 1.828 Personen. Seitdem ist allerdings wieder ein stetiges Ansteigen zu beobachten.

Im Mittelpunkt der Arbeit für Migrantinnen und Migranten steht weiterhin die Unterstützung bei der Integration in die Mehrheitsgesellschaft, insbesondere in den Bereichen Bildung, Schule und Arbeit. Im Rahmen des Münchner Qualifizierungs- und Beschäftigungsprogrammes (MBQ) werden

langzeitarbeitslose Migrantinnen und Migranten durch berufsbezogene Sprachkurse und geeignete Qualifizierungsmaßnahmen bei der Wiedereingliederung in den 1. Arbeitsmarkt unterstützt. Integrations- und Beratungszentren führen hier nach Zuweisung durch die Jobcenter ein fundiertes Clearing und Profiling durch und können somit langzeitarbeitslose Migrantinnen und Migranten in die für sie geeigneten Maßnahmen innerhalb des MBQ vermitteln.

Das 1996 eingerichtete Büro für Rückkehrhilfen hat bisher über 13.000 Migrantinnen und Migranten bei der Rückkehr und dauerhaften Reintegration in ihre Heimat unterstützt. Im Jahr 2010 waren es 367 Personen. Nachdem die Zahl der Rückkehrenden in den letzten Jahren kontinuierlich abnahm, ist seit 2010 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Die Angebote des Büros für Rückkehrhilfen umfassen individuelle Beratung, Unterstützung bei der beruflichen Qualifizierung, finanzielle Hilfen, Existenzgründungsförderung und die Vermittlung nützlicher Kontakte im Heimatland. Durch die Rückkehr von Leistungsbeziehern werden jährlich Leistungen nach SGB II- und SGB XII sowie AsylbLG-Leistungen in Höhe von 400.000 bis 500.000 Euro eingespart. Das Büro für Rückkehrhilfen unterstützt außerdem Hilfsprojekte, die von Rückkehrern in ihren Heimatländern ins Leben gerufen wurden.

Das Rückkehrprojekt Coming Home wird von der EU und vom Bayerischen Sozialministerium finanziell gefördert. Es gilt bundesweit als beispielgebendes Modellprojekt. Im Rahmen von Coming Home arbeitet das Büro für Rückkehrhilfen bundesweit an der Verbesserung der Rückkehrberatungsstrukturen mit und führt Fachtagungen und Fortbildungen für Beraterinnen und Berater durch.

Die interkulturelle Orientierung und Öffnung der städtischen Referate ist ein Schwerpunktthema für die nächsten Jahre. Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Vorlage des interkulturellen Integrationsberichts vom 16.02.2011 werden zwischen

der Stelle für interkulturelle Arbeit und allen Referaten Zielvereinbarungen zur Umsetzung der interkulturellen Öffnung abgeschlossen. Für mindestens 500 städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bietet die Stelle jährlich Fortbildungen zu interkultureller Kompetenz an. In Zusammenarbeit mit dem Personal- und Organisationsreferat wird interkulturelle Kompetenz als Standard in Beurteilungen, Personalauswahlverfahren und in Personalförderseminaren verankert.

Im Amt für Wohnen und Migration sind 580 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Jobcenter der Zentralen Wohnungslosenhilfe) tätig – bei Aufrechnung aller Voll- und Teilzeitbeschäftigten ergibt sich hieraus ein Vollzeitäquivalent von 473 Stellen (Stand: Juli 2011). Die Frauenquote

liegt bei 61,2 %. Das Amt hat ein kostenseitiges Gesamtbudget von rund 143,6 Mio. Euro, welches sich wie folgt gliedert:

Personalkosten	22,9 Mio. €
Sachkosten	12,6 Mio. €
Transferkosten	26,1 Mio. €
Zuschüsse	16,3 Mio. €
Umlagen, Interne Leistungsverrechnung etc.	65,7 Mio. €

Das Einnahmenbudget im Amt für Wohnen und Migration beläuft sich 2011 auf rund 27,5 Mio. Euro.



Καλώς ήρθατε

Griechisch

Bine ați venit

Rumänisch

ஊழார்ந்த வரவேற்று

Tamil

N'dalu

Igbo

ยินดีต้อนรับ

Thai

Welcome

Englisch

خێمات

Kurdisch (sorani)

Wabokhian

Edo

Thành Tâm Đón Chào !

Vietnamesisch

WŌE ZŌ

Ewe

स्वागत

Hindi

خوش آمدید

Urdu

ברוכים
באים

Hebräisch

أهلاً وسهلاً

Arabisch

Bemvindo

Portugiesisch

Mirë se erdhët

Albanisch

خوش آمدید

Persisch

Benvenuti!

Italienisch

Bienvenue

Französisch

Hun bixêr hatin

Kurdisch (kurmancî)

ਜੀ ਆਪਣੇ ਨੂੰ

Punjabi

Soo dhawaada

Somali

Karibuni

Suaheli

Şima xêr amêy

Kurdisch (dimilî)

Sànnu dà zuwà

Hausa

Witamy

Polnisch

欢迎

Chinesisch

بنه راغلاست

Paschtu

Hartelijk welkom!

Niederländisch

ⵜⴰⴳⴷⵓⴷⴰ

Tamazight

සැලකෙන්නී
සිලිගනිලු.

Singhalesisch

Üdvözöljük!

Ungarisch

Dobro došli

Bosnisch, Kroatisch

Добро дошли

Serbisch

ገንዘብ ስጦታ
ገንዘብ ስጦታ
ገንዘብ ስጦታ

Tigrinia

እንኳን
ደህና መጣችሁ

Amharisch

E Kaabo

Yoruba

Hoş geldiniz

Türkisch

Srdečně vás vítáme

Tschechisch

ܘܒܝܪܘܟܐ
ܘܒܝܪܘܟܐ

Assyrisch

Latscho diwes
sintiwale e romale

Bienvenido

Hoş Keldiniz

Uigurisch

12

Zukünftige Herausforderungen für den Bereich Wohnen und Migration



Rudolf Stummvoll, Leiter des Amtes für Wohnen und Migration



Wie ein roter Faden hat sich in der Vergangenheit das Thema Wohnungsnot in München durch die Geschichte des Amtes gezogen. Alles deutet darauf hin, dass auch in Zukunft dieses Thema im Blickfeld der Münchner Kommunalpolitik und damit zentrale Aufgabenstellung für das Amt für Wohnen und Migration sein wird.

Vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt ist dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in lebendigen Wohnquartieren Rechnung zu tragen.

Neben Hochqualifizierten, die sich selbst auf dem Wohnungsmarkt versorgen können, werden auch nicht qualifizierte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zuziehen, die kaum eine Chance haben, alleine bezahlbare Wohnungen zu finden. Spätestens 2014 werden die letzten arbeitsmarktpolitischen Beschränkungen für die EU-Beitrittsstaaten fallen. Das Bundesarbeitsministerium geht von einem deutlich gesteigerten Zuzug von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern aus diesen Staaten aus. Auch Nichtqualifizierte haben

dann die Aussicht in München auf – schlecht bezahlte – Jobs. Ihnen ist damit aber auch der Weg in den Münchner Wohnungsmarkt geöffnet.

Die Zahl der Flüchtlinge steigt bundesweit wieder, die Zahlen nehmen auch in München wieder deutlich zu.

Nachdem die Staatsregierung ihre starre Haltung bzgl. der Unterbringungspflicht in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften gelockert hat, ist mit zunehmenden Auszügen zu rechnen. Gekoppelt mit einer Reihe von Altfallregelungen der letzten Jahre durch die Bundesregierung hat die Zahl der Flüchtlinge, die eine Bleibeperspektive erhielten, deutlich zugenommen. Hinzu kommt, dass bislang alleinstehende Männer die Chance nutzen, ihre – großen – Familien nachzuholen. Auch dies wird den Druck auf den Münchner Wohnungsmarkt weiter erhöhen.

München wird nicht nur vielfältiger und bunter, sondern auch älter. Dabei wird sich die Zahl der Personen, die Grundsicherung nach SGB XII beziehen, im Zeitraum bis 2020 von derzeit 11.000 auf etwas 24.000 mehr als verdoppeln. Hier wird insbesondere die Zahl der älteren Migrantinnen und Migranten deutlich wachsen. Das bedeutet einen entsprechenden Bedarf an alten- und behindertengerechten Wohnungen.

Als akut Wohnungslose sind derzeit etwa 2.200 Personen untergebracht, darunter etwa 600 Kinder. Seit geraumer Zeit sind diese Zahlen wieder im Steigen begriffen. Das Problem hierbei ist vor allem der Mangel an Möglichkeiten, diese Haushalte in dauerhaftes Wohnen zu vermitteln. Besonders schwierig stellt sich hier die Perspektive für die großen Familien dar (6 und mehr Personen).

Der Landeshauptstadt München steht insgesamt eine Eingriffsreserve von etwa 75.000 Wohnungen zur Verfügung, auf die sie „Zugriff“ hat. Etwa 3.500 Wohnungen können hieraus pro Jahr neu vergeben werden, viel zu wenig im Verhältnis zu der Anzahl von Haushalten, die als besonders dringlich vorgemerkt sind.

In den nächsten Jahren werden allerdings weitere 7.000 Wohnungen aus der Bindung fallen, die nur teilweise durch den geförderten Neubau im Rahmen des Programms Wohnen in München V ersetzt werden können.

Im Fokus der Aufgabenstellung wird daher nach wie vor sein

- die Verhinderung von Zweckentfremdung
- die zielgerichtete Vergabe der zu wenigen preiswerten Wohnungen an die, die sie am dringendsten benötigen
- die Sicherung des Bestands an bezahlbaren Wohnungen durch Umsetzung des kommunalen Wohnungsbauprogramms inkl. des Ankaufs von Belegrechten
- die Verhinderung und der Abbau von Wohnungslosigkeit
- die Beratung in Mietverhältnissen

Eine europäische Metropole wie München braucht Zuwanderung, um zukunftsfähig zu bleiben.

Wer sich für Zuwanderung ausspricht, muss sich mit dem Thema der Integration auseinandersetzen, so wie es für die Landeshauptstadt München seit Jahren selbstverständlich ist.

Die Umsetzung und die Weiterentwicklung des Integrationskonzeptes, maßgeblich erarbeitet durch die Stelle für Interkulturelle Arbeit im Amt für Wohnen und Migration, wird weiterhin ein zentrales Thema und Aufgabenfeld für das Amt bleiben.

Dies sichert die gleichberechtigte Teilhabe aller an wesentlichen Bereichen gesellschaftlichen Lebens wie Wohnen, Gesundheit, Bildung, Ausbildung und Arbeit.

Insbesondere im Bereich des Abbaus von Arbeitslosigkeit von Migrantinnen und Migranten wird das Amt für Wohnen und Migration seine Anstrengungen verstärken. Nach wie vor sind diese hiervon besonders betroffen. Unter anderem liegt dies daran, dass ihre Bildungs- und Berufsabschlüsse nicht anerkannt werden.

Der Ausbau der Beratungsstelle für die Anerkennung von Berufsabschlüssen, die Entwicklung von geeigneten Qualifizierungsmaßnahmen, insbesondere im Rahmen des Münchner Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogrammes, wird verstärkt in den Fokus des Amtes rücken.

Wesentliche Aufgaben des Amtes haben sich nicht geändert.

Die Art und Weise, wie sie angegangen werden, hat sich aber ebenso wie die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen einer Großstadt gewandelt.

Das dies auch in Zukunft weiterhin so gut gelingt, hängt an dem Engagement und der Kreativität seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei denen ich mich ausdrücklich bedanken möchte.



Rudolf Stummvoll



13 Grußwort des Personalrates



Robert Binder, Personalratsvorsitzender des Amtes für Wohnen und Migration



Die 100jährige Geschichte des Amtes für Wohnen und Migration zeigt, dass es von jeher eine große Aufgabe war, ganz egal zu welcher Zeit, preiswerten und lebenswerten Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner vorhalten zu können.

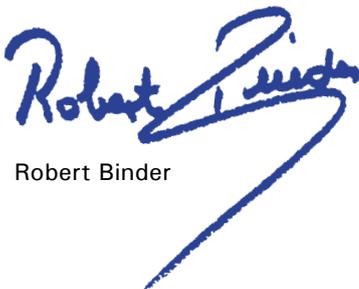
Diese Festschrift schildert in der Chronik den enormen Wandel, dem das Amt die letzten 100 Jahre unterworfen war. Immer wieder verlangten geschichtliche, politische und gesellschaftliche Ereignisse vom Amt für Wohnen und Migration, sich darauf einzustellen, Visionen zu entwickeln, die Situation zum Wohle eines vernünftigen und harmonischen Miteinanders in der Stadtgesellschaft zu meistern.

Die vorstehenden Seiten beschreiben auch sehr genau, welche Aufgaben und Herausforderungen heute zu bewältigen sind und welche Instrumente dafür benötigt werden. Es wird gedacht, geplant und umgesetzt im Amt für Wohnen und Migration.

Aber was verbirgt sich denn hinter dem Namen, der Überschrift „Amt für Wohnen und Migration“? Das sind seit jeher und bis in die heutige, aktuelle Zeit hinein die vielen engagierten und hochmotivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Auf den ersten Blick ein großer, anonymer Verwaltungsapparat, das „Amt“ eben. Tatsächlich jedoch ist jede Kollegin und jeder Kollege auf jeder Position ein unverzichtbarer Teil des Gesamtwerkes „Amt für Wohnen und Migration“. Jede und jeder an ihrem und seinem Platz ist wichtig zum Gelingen des großen Ganzen im Interesse der Münchner Bürgerinnen und Bürger. Dabei muss an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt werden, dass die Arbeit äußerst verantwortungsvoll, sehr schwer ist und hohes Engagement erfordert. Nach Auffassung des Personalrates kann die Einsatzfreude und die Kreativität der Kolleginnen und Kollegen, mit denen das alles erreicht wird, nicht hoch genug gewürdigt werden.

Um diese hochgesteckten Ziele auch weiterhin zu erreichen, ist natürlich Engagement allein nicht ausreichend, denn das Leistungsvermögen eines jeden Menschen ist endlich. Dafür braucht es auch die nötige qualifizierte und ausreichende Personalkapazität. Das ist mein Schlussplädoyer in diesem Beitrag. Es richtet sich an die Politik der Stadt. Bitte lassen Sie uns, trotz aller notwendigen Sparmaßnahmen, gemeinsam die wichtigen Ziele zum Wohle der Münchnerinnen und Münchner weiterhin positiv umsetzen und zwar mit der dafür erforderlichen Personalausstattung.

München, 1. Dezember 2011



Robert Binder

Dank

Das Amt für Wohnen und Migration dankt dem Stadtarchiv für die Hilfe und verständnisvolle Beratung bei der Auffindung von Schrift- und Bildmaterial und dessen Bereitstellung, desgleichen dem Bild-Verlag Prugger für die Unterstützung und Beratung sowie für das zur Verfügung gestellte Bildmaterial. Ein weiterer Dank gilt Herrn Michael Mayer für die archivarischen Recherchen und die autorische Arbeit zur Historie des Amtes wie auch dem ehemaligen Leiter des Flüchtlingsamtes, Herrn Wolfgang Kurreck, und dem ehemaligen Leiter des Amtes für Wohnen und Migration, Herrn Ferdinand Rotzinger für die Erstellung von Textbeiträgen.

Quellennachweis

(auf eine detaillierte Quellenangabe mit Fußnoten wird aus Platzgründen verzichtet)

- Skript* „Die Archivierung der Akten der Wohnungsämter“ für die Archivartagung am 03.07.1971
(Referent Enzinger, Stadtarchiv München)
- Ludwig M. Schneider*, 1975, „Die populäre Kritik an Staat und Gesellschaft in München (1886 - 1914)“, in: *Miscellanea Bavarica monacensia*
- 100 Jahre Wohnungsgenossenschaft München-West e.G.*
- Uli Walter* „Sozialer Wohnungsbau in München“ – Die Geschichte der GWG (1918 - 1993),
Bruckmann Verlag 1993
- Dr. Thomas Böhle*, 1988, „Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“, Richard Boorberg
Verlag GmbH & Co
- Ulrike Haerendel*, 2011, Wohnungspolitik (Weimarer Republik), in: *Historisches Lexikon Bayerns*
- Dr. Christine Rädlinger*, 2000, Geschichte der Stadtkämmerei München im 19. und 20. Jahrhundert
- P. Steinborn*, Grundlagen und Grundzüge Münchner Kommunalpolitik in den Jahren der Weimarer
Republik, München 1968, S. 117
- Verwaltungsbericht der Stadt München* 1921 - 1923, S. 10
- W. Rudloff*, Notjahre – Stadtpolitik in Krieg, Inflation und Weltwirtschaftskrise 1914 - 1933, in:
Geschichte der Stadt München S. 359
- H. Hanko*, Kommunalpolitik in der Hauptstadt der Bewegung 1933 - 1935, in: *Bayern in der NS-Zeit*,
Bd. III, S. 363, 366, 367
- Dr. Gutekunst / Forster*, 1977, Kommentar zum Wohnungsaufsichtsgesetz
Magistratsprotokolle und -beschlüsse
Anträge der Gemeindebevollmächtigten
Stadtratsanträge und -beschlüsse
Interne Unterlagen und Statistiken des Sozialreferates sowie des Amtes für Wohnen und Migration

Bildnachweis

Einband

Vorderseite

1. Elendswohnung in der Vorstadt, Foto um 1920; Richard Bauer / Eva Graf: Nachbarschaften Herbergsviertel, Altmünchner Herbergsviertel und ihre Bewohner, Heinrich Hugendubel Verlag, München 1994, Seite 33
2. Plakat „Herzlich willkommen“, Amt für Wohnen und Migration (S-III-M/IK)
3. Sparkassenstraße, Stadtarchiv München, Fotosammlung, PKStr-02145
4. Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstr. 8

Rückseite

Dreimäderlhaus, Lohstr. 57 um 1910 in Giesing; Richard Bauer / Eva Graf: Nachbarschaften Herbergsviertel, Altmünchner Herbergsviertel und ihre Bewohner, Heinrich Hugendubel Verlag, München 1994, Seite 165

Innenteil

Seite

- 3 Christian Ude, Edith von Welser-Ude
- 4 Brigitte Meier
- 5 Registratur, Amt für Wohnen und Migration
- 6 Dreimäderlhaus, Lohstr. 57 um 1910 in Giesing; Richard Bauer / Eva Graf: Nachbarschaften Herbergsviertel, Altmünchner Herbergsviertel und ihre Bewohner, Heinrich Hugendubel Verlag, München 1994, Seite 165
- 7 Elendswohnung in der Vorstadt, Foto um 1920; Richard Bauer / Eva Graf: Nachbarschaften Herbergsviertel, Altmünchner Herbergsviertel und ihre Bewohner, Heinrich Hugendubel Verlag, München 1994, Seite 33
- 8 Registratur, Amt für Wohnen und Migration
- 9 Wohnungsreferat der Stadt München, Goethestr. 53, Stadtarchiv München, Fotosammlung, Str-0259
- 10 Sparkassenstraße, Stadtarchiv München, Fotosammlung, PKStr-02145
- 11 Erste Münchner Wohnungsverordnung vom 23.11.1911; Stadtarchiv (Wohnungsamt 60)
- 12 Städtisches Verwaltungsgebäude am St.-Jakobs-Platz, Ansicht der alten Hauptfeuerwache, 1925, Stadtarchiv München, Fotosammlung, Pett2- 3822 D
- 14 Städtische Wohnungsnachweisstelle 1915 - 1920 im Kontorhaus am Stachus (Karlsplatz 24/I - links im Bild), Stadtarchiv München, Fotosammlung, KV-0036sw
- 16 Registratur, Amt für Wohnen und Migration
- 17 Schule an der Herzog-Wilhelm-Str. 30, Stadtarchiv München, Fotosammlung, Pett2-3876 D
- 18 Wohnungsluxussteuer-Satzung; Stadtarchiv (Bürgermeister und Rat 1456)
- 20 Schellingstraße nach dem Angriff vom 09./10.03.1943; Richard Bauer, Fliegeralarm: Luftangriffe auf München 1940 - 1945, Heinrich Hugendubel Verlag 1987, Seite 30
- 22 Städt. Wohnungsnachweis, Münchner Jahrbuch 1934 – Kalender für Büro, Kontor & Haus; Buchdruckerei und Verlagsanstalt Carl Gerber, München, Seite 476, Stadtarchiv München
- 23 Blick aus der zerstörten Maxburg zu den Türmen der Frauenkirche; Richard Bauer Fliegeralarm: Luftangriffe auf München 1940 - 1945, Angriff vom 07.09.1943, Heinrich Hugendubel Verlag 1983, Aufnahme Josef Kreml, Seite 62
- 24 Die Ostseite des Jakobsplatzes zum Sebastiansplatz gesehen 1946; Richard Bauer: Ruinen-Jahre, Bilder aus dem zerstörten München 1945 - 1949, Heinrich Hugendubel Verlag 1983, Seite 155
- 26 Die Fürstenfelder Straße von der Sendlinger Straße aus gesehen 1946; Richard Bauer: Ruinen-Jahre, Bilder aus dem zerstörten München, 1945 - 1949, Heinrich Hugendubel Verlag 1983, Seite 76
- 27 Besichtigung der im Bau befindlichen ersten Wohnsiedlung für die Besatzungssoldaten in Ramersdorf 1949; Thomas Wimmer und sein München: Eine Stadt im Aufbau 1948 – 1960, zusammengestellt und ausgewählt von Elisabeth Angermair, herausgegeben von Richard Bauer Stadtarchiv München, Heinrich Hugendubel Verlag, 1. Auflage 1989, Seite 83
- 28 Vorläufiges Fernsprecherzeichnis der leitenden Beamten der Stadtverwaltung München, Stadtarchiv München, Bücherei (1540a-1945)

Seite

- 29 Thomas Wimmer und sein München, Eine Stadt im Aufbau 1948 – 1960, zusammengestellt und ausgewählt von Elisabeth Angermair, herausgegeben von Richard Bauer Stadtarchiv München, Heinrich Hugendubel Verlag, 1. Auflage 1989, Seite 82
- 30 Burgstr. 14, Eingang, Stadtarchiv München, Fotosammlung, Str-0261
- 31 Gebiet Hasenberg von Süden, Luftbild Max Prugger, 1964, Freigabe-Nr. G 30/426
- 33 Olympiapark, 1972, Blick vom Fernsehturm auf die Olympia-Sportstätten und das Olympische Dorf auf dem ehemaligen Oberwiesenfeld, Stadtarchiv München, Historisches Bildarchiv, Signatur: RD 0983U12
- 34 Am 14. Juli 1969 legt NOK-Präsident Willi Daume den Grundstein für Münchens olympische Bauten; Gernot Brauer / Dirk Reinartz: Milbertshofen: Ein Porträt aus dem Münchner Norden, Heinrich Hugendubel Verlag München, 1. Auflage 1991, Seite 148
- 36 Mietspiegel, Landeshauptstadt München – Sozialreferat
- 39 Franziskanerstr. 6 - 8; Rainer Kohles
- 40 Sozialbürgerhaus Plinganserstraße
- 41 Demoplakat, Interkulturelle Arbeit und Integration, Amt für Wohnen und Migration (S-III-M/R)
- 44 Burgstraße, Stadtarchiv München, Fotosammlung, Str-0260
- 45 Eingangsbereich Amt für Wohnen und Migration; Rainer Kohles
- 47 Wohnobjekt Implerstr. 51, Amt für Wohnen und Migration (S-III-M/I)
- 48 Wohnobjekt Implerstr. 51, Amt für Wohnen und Migration (S-III-M/I)
- 49 Fachtag in Tutzing, Amt für Wohnen und Migration (S-III-SW)
- 50 Bahnhofsmision München
- 51 Städt. Unterkunftsheim Haus an der Pilgersheimerstraße 9 - 11
- 52 Planegger Straße 125, Amt für Wohnen und Migration (S-III-U)
- 53 Planegger Straße 125, Amt für Wohnen und Migration (S-III-U)
- 54 Notquartier Burmesterstr., Amt für Wohnen und Migration (S-III-U)
- 55 Notquartier Karl-Marx-Ring, Amt für Wohnen und Migration (S-III-U)
- 56 Kommunales Wohnungsbauprogramm, Milbertshofen – Am Hart, Amt für Wohnen und Migration (S-III-SW 1)
- 57 Kommunales Wohnungsbauprogramm, Bogenhausen, Amt für Wohnen und Migration (S-III-SW 1)
- 58 Jahresbericht 2010, Patenprojekt München, Amt für Wohnen und Migration (S-III-Z)
Clearinghaus Drosselweg 29, Amt für Wohnen und Migration (S-III-U)
- 59 Clearinghaus Pippinger Straße 26, Amt für Wohnen und Migration (S-III-U)
- 60 Amt für Wohnen und Migration, Franziskanerstr. 8
- 62 Büro für Rückkehrhilfen, Amt für Wohnen und Migration (S-III-M/R)
- 64 Blick vom Olympiaberg auf München, Rainer Kohles
- 65 Plakat „Herzlich willkommen“, Amt für Wohnen und Migration (S-III-M/IK)
- 66 Rudolf Stummvoll
- 68 Betriebsausflug 17.06.2010, St.-Martins-Platz, Rainer Kohles
- 69 Robert Binder

