

Telefon: 0 233 - 28156
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
PLAN-HA-III-03

**Städtische Wohnungsbaugesellschaften
Städtische Mietpreisbremse München**

a) Münchner Mietpreisbremse

Antrag Nr. 14-20 / A 03922

von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Heide Rieke, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Herrn Stadtrat Hans-Dieter Kaplan, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer, Frau Stadträtin Simone Burger, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Christian Vorländer vom 20.03.2018

b) Kommunale Mietpreisbremse

**Antrag Nr. 14-20 / A 03954
der LKR vom 29.03.2018**

c) Mieten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften solidarisch gestalten – Erhöhungen begrenzen

Antrag Nr. 14-20 / A 03958

von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl, Herrn Stadtrat Johann Sauerer vom 04.04.2018

d) Städtische Wohnungen sollen bezahlbar sein

**Antrag Nr. 14-20 / A 03963
von der FDP-HUT-Stadtratsfraktion vom 10.04.2018**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853

§ 2 Nr. 15 GeschO
§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 03922 vom 20.03.2018
2. Antrag Nr. 14-20 / A 03954 vom 29.03.2018
3. Antrag Nr. 14-20 / A 03958 vom 04.04.2018
4. Antrag Nr. 14-20 / A 03963 vom 10.04.2018

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Eine Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war aufgrund noch nicht abgeschlossener Arbeiten nicht möglich. Eine direkte Befassung der Vollversammlung ohne Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist jedoch aufgrund der wohnungspolitischen Brisanz des Themas und der dringend erforderlichen städtischen Mietpreisbremse notwendig.

1. Anlass

Herr Oberbürgermeister Reiter hat mit Schreiben vom 26.01.2018 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Betreuungsreferat der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gemeinsam mit dem Sozialreferat sowie den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG beauftragt, Regularien zu entwickeln, die geeignet sind, für einen längerfristigen Zeitraum Mieterhöhungen stärker zu begrenzen und durch ein Zurückbleiben hinter den gesetzlichen Möglichkeiten der Mietsteigerungspotentiale das Profil der Gesellschaften als soziale Vermieterin noch stärker herauszustellen. In der Pressekonferenz „Wohnen und Mieterschutz“ vom 25.01.2018 wurden von Herrn Oberbürgermeister Reiter unter anderem die freiwillige Begrenzung der Kappungsgrenze, die Verlängerung der Bindungsdauern sowie die Begrenzung der Modernisierungsumlage erörtert.

Des Weiteren werden in dieser Vorlage verschiedene Stadtratsanträge behandelt (Anlagen 1-4). Im Einzelnen handelt es sich um folgende Anträge:

- Die SPD-Stadtratsfraktion fordert mit Antrag Nr. 14-20 / A 03922 vom 20.03.2018 Mieterhöhungen um max. 10% in 5 Jahren. Zudem soll eine Solidaritätskampagne gestartet werden, durch die auch andere Vermieter zur Nachahmung aufgefordert werden. Des Weiteren soll ein Label „vorbildlicher sozialer Vermieter“ entwickelt und verliehen werden.
- Die CSU-Stadtratsfraktion fordert mit Antrag Nr. 14-20 / A 03958 vom 04.04.2018 Mieterhöhungen um max. 15% in 5 Jahren. Die Mieten sollen dabei max. 90% des aktuellen Mietspiegels betragen.
- Die Stadtratsfraktion FDP-HUT fordert mit Antrag Nr. 14-20 / A 03963 vom 10.04.2018 einen Verzicht auf Mieterhöhung von 15% in 3 Jahren, sofern dies zu Mietbelastung von mehr als 30% des Nettohaushaltseinkommens führen würde und Wohnungen über 80 m² familiengerecht belegt sind. Die Mieterhöhungen betragen dann max. 10% in 5 Jahren.

- Die LKR fordert mit Antrag Nr. 14-20 / A 03954 vom 29.03.2018, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften Mietpreise für Wohnungen ohne Sozialbindung bis zur Höhe des gesetzlichen Mietspiegels erhöhen.

Die nachfolgend dargestellte Thematik ist zudem im Zusammenhang mit den Inhalten des Belegungsbindungsvertrages und des Konzepts der Sozialen Mietobergrenze (KSM) zu sehen. Die Belegungsbindungsverträge wurden gemäß der Beschlussfassung der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.05.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07381) neu gefasst.

Im Folgenden werden ausgehend vom Status quo verschiedene Handlungsalternativen und Instrumente (freiwillige Begrenzung der Kappungsgrenze, Verlängerung der Bindungsdauern, Begrenzung der Modernisierungsumlage) vorgestellt und ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen gemacht.

2. Ausgangslage

Zweck der Wohnungsbaugesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Aufgrund der stetig steigenden Mieten in München steigt jedoch auch der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen stetig und damit auch die Zahl derer, die sich eine Wohnung in München nicht mehr leisten können.

Ziel der Landeshauptstadt München muss es daher sein, Wohnraum zu schaffen, der für einen längeren Zeitraum bezahlbar bleibt und zudem dem stetig steigendem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum gerecht zu werden. Anknüpfungspunkt ist hierbei die Vorbildfunktion der Landeshauptstadt München im Rahmen ihrer Rolle in der Wohnungspolitik. Steigende Mieten sollen gedämpft und in Einklang mit dem sozialen Profil der Stadt gebracht werden. Um die anstehenden Mietsteigerungen zu dämpfen, sollte die Landeshauptstadt München daher eine eigene kommunale Mietpreisbremse erlassen.

Diese Vorlage widmet sich verschiedenen Regularien zur Begrenzung von Mieterhöhungen. Dazu gehören die freiwillige Begrenzung der Kappungsgrenze der frei finanzierten Wohnungen im Eigentum oder der Verwaltung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Verlängerung der Bindungsdauern bei Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Begrenzung der Modernisierungsumlage für Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

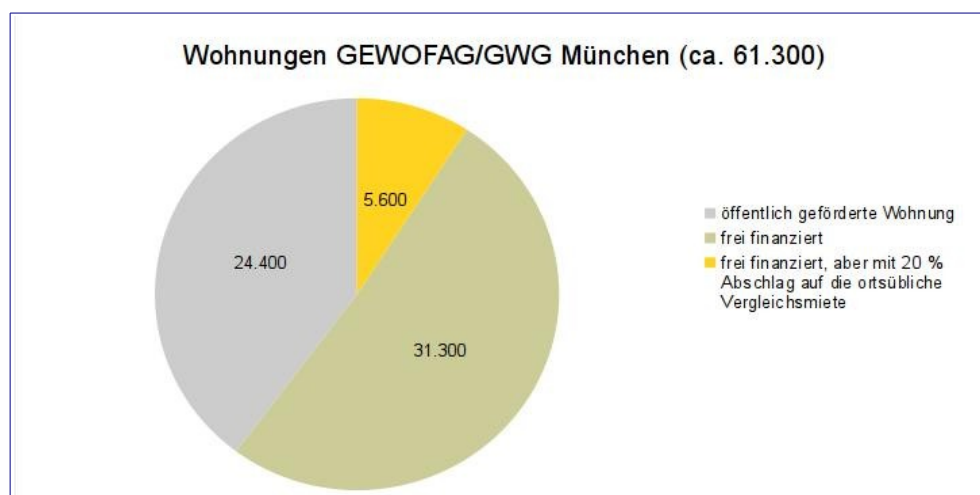
Beschlussmäßig bzw. vertraglich geregelte „Sonderwohnformen“ und Wohnungen im Eigentum der Landeshauptstadt München und ihren sonstigen Beteiligungsunternehmen bleiben davon ausgenommen (z. B. Stiftungswohnungen, Azubi-Wohnen, Werkwohnungen der Stadtwerke, Ankäufe in Erhaltungssatzungsgebieten), da die Miethöhe dort anderweitig geregelt wird.

3. Gedämpfte Mietsteigerungen im frei finanzierten Bestand

3.1 Aktuelle Wohnungen im Wohnungsbestand

Von den rund 61.300 Wohneinheiten der GEWOFAG und GWG sind aktuell ca. 24.400 öffentlich gefördert und ca. 36.900 Wohneinheiten frei finanziert. Die frei finanzierten Wohnungen unterteilen sich in ca. 5.330 sogenannte „geborene“ frei finanzierte Wohneinheiten (nicht unter Einsatz öffentlicher Mittel, sondern unter Verwendung des Eigenkapitals in Verbindung mit Krediten und steuerlichen Abschreibungen erstellte bzw. umfassend modernisierte Wohnungen) und ca. 31.570 ehemals geförderte Wohnungen, die aus der Bindung gefallen sind. Diese Wohnungen unterliegen bis auf wenige Ausnahmen dem sogenannten Belegungsbindungsvertrag. Dieser Vertrag sieht vor, dass freiwerdende Wohnungen aus dem Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bis zu 50% an städtische Dienstkräfte und zu 35% an Wohnungssuchende/-lose über das Amt für Wohnen und Migration vergeben werden können. Bis zu 15% können über ein transparentes Auswahlverfahren nach Annoncierung im Internet durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften selbst vergeben werden. Für fast alle vom Belegungsbindungsvertrag umfassten Wohnungen gilt das sog. Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM).

Das KSM hat vor allem die Aufgabe, den nicht mehr gebundenen Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften Haushalten mit geringem Einkommen bis zu einer definierten Einkommensgrenze (Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 Stufe II) zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen. Nach der Neukonzeption des KSM vom 17.05.2017 gilt grundsätzlich als Eingangsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete. Für Haushalte mit geringerem Einkommen wird ein Abschlag von 20% auf die Nettokaltmiete gewährt. Derzeit handelt es sich dabei um ca. 5.600 Wohneinheiten, deren Eingangsmiete auf 20% unterhalb der Mietspiegelmiete begrenzt ist. Die Mieterinnen und Mieter, denen ein Abschlag gewährt werden kann, liegen mit einer Miete von durchschnittlich 6,85 €/m² fast 40% unter der durchschnittlichen Mietspiegelmiete, die aktuell bei 11,23 €/m² liegt.



Der Bayerische Landtag hat mit dem Gesetz zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes vom 10.04.2018 in

Art. 11 BayWoFG für die Bestimmungen der Einkommensgrenzen neue gesetzliche Höchstbeträge vorgegeben. Das Gesetz trat am 01.05.2018 in Kraft. Gemäß dem Beschluss „Konzept Soziale Mietobergrenze – KSM“ des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 17.05.2017 werden die neuen Einkommensgrenzen automatisch für das KSM übernommen. Künftig werden daher noch mehr Haushalte von der Begrenzung der Eingangsmiete auf 20% unterhalb der Mietspiegelmiete profitieren. Beispielsweise wird nun einem Zweipersonenhaushalt, der über ein Nettoeinkommen von unter 28.250 € verfügt, ein Abschlag von 20% der Mietspiegelmiete gewährt (Vergleichswert vor dem 01.05.2018: 23.400 €).

Im Schnitt zahlen die Mieterinnen und Mieter im frei finanzierten Bestand, deren Einkommen über der Stufe II nach WFB 2012 liegt und denen somit kein Abschlag gewährt werden kann, 7,92 €/m² und damit rund 70% der durchschnittlichen Mietspiegelmiete.

Die niedrigen Miethöhen im frei finanzierten Bestand resultieren daraus, dass es sich im Großteil um ehemals geförderte Wohnungen handelt, die aus der Bindung gefallen sind. Auch liegen bei diesen Wohnungen oft lange Mietdauern vor. Es bedarf daher eines längeren Zeitraums, bis die Mieten an den Mietspiegel angepasst sind.

Ø KSM-Miete im frei finanzierten Bestand von GWG und GEWOFAG in €/m ²		Ø Mietspiegelmiete ¹ in €/m ²
Einkommensstufen bis Stufe II	Einkommensstufen über Stufe II	
6,85	7,92	11,23

3.2 Status quo der Mietsteigerungen

Gemäß Art. 95 GO Bayern gelten auch für die Wohnungsbaugesellschaften als 100% städtische Töchter der Landeshauptstadt München die betriebswirtschaftlichen Grundsätze und der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Derzeit entsprechen die Mietsteigerungen im frei finanzierten Bestand den gesetzlichen Vorgaben von maximal 15% alle 3 Jahre. Die städtischen Gesellschaften sind mangels anderslautender Gremienbeschlüsse daher rechtlich und betriebswirtschaftlich gehalten, Mieterhöhungspotentiale grundsätzlich bis zur Grenze des Mietspiegels auszuschöpfen. So wurden die städtischen Gesellschaften zuletzt mit Prüfberichten vom 08.04.2014 und

1 Quelle: LHM, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration: „Informationen zum Mietspiegel für München © 2017“.

02.04.2015 vom Revisionsamt der Landeshauptstadt München explizit zur Ausschöpfung bestehender Mieterhöhungspotentiale im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verpflichtet, um ausreichend finanzielle Mittel (Eigenkapital) für günstigen neuen Wohnraum zu schaffen.

3.3. Vorschlag für eine Neuregelung

Um dennoch dem stetig steigenden Wachstum in München und damit dem stetig steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und dem satzungsgemäßen Zweck der Schaffung preisgünstigen Wohnraums für Münchner Bürgerinnen und Bürger noch stärker gerecht zu werden, sollen die noch anstehenden Mietsteigerungen im Rahmen der Kappungsgrenzen im frei finanzierten Bereich der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gedämpft werden.

Die sogenannte Kappungsgrenze beschreibt hierbei, bis zu welchem Prozentsatz (jeweils maximal bis zur Höhe des Mietspiegels) innerhalb eines bestimmten Zeitraums die Miete erhöht werden darf. Grundsätzlich gilt bundesweit eine Kappungsgrenze von 20% innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren (vgl. § 558 Abs. 3 S. 1 BGB). Seit der Mietrechtsänderung im Mai 2013 können die Bundesländer in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis von 20% auf 15% absenken (vgl. § 558 Abs. 3 S. 2, 3 BGB). Die Bundesländer bestimmen selbst diese Gebiete (vgl. für Bayern: Mieterschutzverordnung vom 10.11.2015). In München und vielen Gemeinden in der Umgebung Münchens wurde daher die Kappungsgrenze auf 15% abgesenkt. Somit dürfen Vermieterinnen und Vermieter ihre Miete nur um maximal 15% innerhalb von 3 Jahren anheben. Die Mieten in München steigen jedoch in einer Geschwindigkeit, die mit den derzeitigen Regularien nicht in dem Maße begrenzt werden können, wie es notwendig wäre.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt deshalb folgende Regelung vor, die eine stärkere Begrenzung der Miethöhen zum Ziel hat:

Um dem Anstieg der Mieten entgegen zu wirken, könnten die Mieterhöhungen im **frei finanzierten Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften** von den gesetzlich möglichen 15% binnen 3 Jahren auf **max. 10% in 5 Jahren** abgesenkt werden. Diese Mieterhöhungen könnten mit einer **Mietobergrenze von max. 90% des aktuellen Mietspiegels** verbunden werden. Wiedervermietungen sollen von dieser Regelung ausgenommen werden und können somit mit 100% des Mietspiegels begonnen werden.

Beispiel: Ein Haushalt, der derzeit beispielsweise 7,92 €/m² zahlt, würde in 5 Jahren 8,71 €/m² statt in 3 Jahren bereits 9,11 €/m² zahlen. In 10 Jahren läge das Verhältnis bei 9,58 €/m² zu 12,05 €/m². Würde eine Mietobergrenze von 90% gelten und die Mietspiegelmiete z. B. 10,50 €/m² betragen, wäre eine Mieterhöhung nur bis max. 9,45 €/m² statt 10,50 €/m² möglich.

Nach Auskunft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften hätte diese Regelung Mindererlöse in Höhe von ca. 1,4 Mio. € im ersten Jahr 2018 für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Folge. Auf einen 5-Jahreszeitraum bezogen ergäben

sich insgesamt Mindererlöse in Höhe von 53,1 Mio. €, das bedeutet durchschnittlich pro Jahr Mindererlöse in Höhe von 10,6 Mio. €. Die Berechnung der Mindererlöse basiert dabei auf Modellrechnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf Basis der aktuellen Mietverhältnisse. In Ermangelung einer konkreten Planbarkeit aufgrund der Vielzahl von Unwägbarkeiten und der Komplexität der Planungsannahmen in der Modellberechnung wurden Modellannahmen getroffen, beispielsweise wurde eine durchschnittliche Steigerung des Mietspiegels i.H.v. 3% antizipiert, Wohnungswechsel und die künftige Entwicklung der KSM-Quote wurden nicht berücksichtigt. Rund 56% der Gesamtmieteinnahmen der GEWOFAG bzw. rund 59% der Gesamtmieteinnahmen der GWG fließen aus Verträgen, dessen Miethöhe über 90% des Mietspiegels liegen. Da im zugrunde liegenden Modell keine Neuvermietungen berücksichtigt wurden, werden im Modell bereits nach wenigen Jahren alle diese Mieten unterhalb des Mietspiegels liegen. Das bedeutet, bei denjenigen Mietverhältnissen, die derzeit über 90% des Mietspiegels liegen, werden in den ersten Jahren keine Mieterhöhungen antizipiert. Dadurch ist der Effekt der Mietobergrenze von 90% bei Mieterhöhungen unter diesen Modellannahmen besonders stark in den ersten Jahren zu beobachten.

Zu beachten ist dabei, dass es den Gesellschaften durch die Mindererlöse mittelfristig an Eigenkapital fehlen würde. Der Gewinnausschüttungsverzicht würde voraussichtlich zu einem großen Teil durch die geplanten Mietreduzierungen aufgezehrt werden und könnte nicht mehr wie geplant in den Wohnungsneubau fließen. Grundsätzlich muss von den Wohnungsbaugesellschaften jedoch im Rahmen der Wirtschaftsplanung geprüft werden, inwieweit sich die genannten Mindererlöse tatsächlich gewinnmindernd auswirken bzw. in welchem Umfang die Mindererlöse eher als Abschlag zukünftiger potentieller Mehrerlöse zu sehen sind. Aufgrund der Komplexität der Planungsannahmen können abschließende Zahlen aussagegemäß erst nach Abschluss der vollständigen Wirtschaftsplanung im November/Dezember 2018 vorgelegt werden. Weitere Entscheidungen sollen dann durch die zuständigen Gremien getroffen werden. Die hier vorgestellten Modellberechnungen können dagegen nur Anhaltspunkte sein.

Der Vorschlag einer Absenkung der Kappungsgrenze verbunden mit einer Mietobergrenze zielt jedoch auf eine sozialverträgliche Mietgestaltung ab und sichert damit den Schutz bestehender Mietverhältnisse. Dabei ist hervorzuheben, dass die Regelung über die Forderungen aus dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD auf Bundesebene (Ein neuer Aufbruch für Europa, eine neue Dynamik für Deutschland, Ein neuer Zusammenhalt für unser Land, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 14.03.2018) hinausgeht. Der Koalitionsvertrag setzt zwar positive Impulse zur Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierung. Dagegen fehlen notwendige neue Regelungen zur Eindämmung der Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen. Gerade in Anbetracht des Münchner Wohnungsmarktes gehen die gesetzlichen Forderungen aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht weit genug.

In der Gesamtbetrachtung ist diese neue Regelung daher erforderlich, um eine deutliche Dämpfung des Mietniveaus bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erreichen. Die Mieterhöhungen werden somit für einen längerfristigen Zeitraum begrenzt und das Profil der Gesellschaften als soziale Vermieterin wird stärker herausgestellt. Die Landeshauptstadt München könnte dadurch ein Vorbild nicht nur für Unternehmen,

sondern auch für andere Städte sein.

3.4 Rechtliche Zulässigkeit einer freiwilligen Begrenzung der Kappungsgrenze

In München gilt gemäß § 558 Abs. 3 S. 3 BGB i.V.m. der Mietschutzverordnung Bayern grundsätzlich eine Kappungsgrenze von 15% in drei Jahren (siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziffer 3.3 der Vorlage).

Daneben haben die Wohnungsbaugesellschaften satzungsgemäß ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit unter Beachtung betriebswirtschaftlicher Grundsätze und des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gemäß Art. 95 GO Bayern sowie der Art. 87, 92, 96 GO Bayern so zu führen, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird.

Der öffentliche Zweck ist hierbei der oberste Maßstab, die in Art. 95 GO Bayern genannten betriebswirtschaftlichen Grundsätze sowie der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit haben nur sekundären Charakter. Die Zweckerfüllung fordert daher kein uneingeschränktes Streben nach Gewinnmaximierung. Die Grundsätze aus Art. 95 GO Bayern sind vielmehr im Lichte des öffentlichen Zwecks auszulegen und zu beurteilen.

Der öffentliche Zweck der Gesellschaften ergibt sich dabei aus dem satzungsmäßigen Zweck im Gesellschaftsvertrag der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Zweck der Gesellschaften ist demnach die Schaffung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Im Mittelpunkt der Unternehmenstätigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften steht damit die Erfüllung dieses Zwecks, nicht das reine Gewinnstreben. Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum als öffentlichen Zweck ermöglicht somit eine Einschränkung der betriebswirtschaftlichen Grundsätze und des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit aus Art. 95 GO Bayern.

Auch § 558 Abs.3 S. 2,3 BGB greift den Gedanken der besonderen Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen auf. Zweck dieser Regelung ist es, in regionalen Ballungszentren den Mietanstieg einzudämmen.

Wie eingangs bereits ausgeführt, steigen die Mieten in München jedoch in einer Geschwindigkeit, die mit den derzeitigen Regularien nicht ausreichend begrenzt werden können. Eine Begrenzung der Mieterhöhungen ist daher sinnvoll, um Belastungen für Mieterinnen und Mieter stärker einzudämmen. Die Nachrangigkeit des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit sowie der betriebswirtschaftlichen Grundsätze gegenüber dem öffentlichen Zweck führt damit zu einer zulässigen Begrenzung der Grundsätze aus Art. 95 GO Bayern. Die Notwendigkeit, einen bestimmten Zweck zu erfüllen, kann daher auch einen Verzicht auf Erträge bedingen. Eine freiwillige Begrenzung der Kappungsgrenze steht folglich den Grundsätzen aus Art. 95 GO Bayern nicht entgegen, sondern dient vielmehr der Erfüllung des öffentlichen Zwecks der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Für die Umsetzung dieser Regelung ist ein Stadtratsbeschluss sowie ggf. die Zustimmung

der entsprechenden Aufsichtsgremien erforderlich.

3.5 Geltungszeitraum

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, für neue und zurückgestellte Mieterhöhungsverlangen ab dem 01.08.2018 die freiwillige Begrenzung der Kappungsgrenze im frei finanzierten Bestand vorzunehmen.

4. Verlängerung der Bindungsdauer bei geförderten Wohnraum

4.1 Ausgangslage

Eine der großen Herausforderungen bei der Versorgung der Münchner Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum besteht darin, dass der Bestand an Sozial- und Belegrechtswohnungen („Eingriffsreserve“) durch den Ablauf von Bindungen viele Jahre stark gesunken ist. Erst durch große Anstrengungen der Landeshauptstadt München im Neubau nimmt die Zahl der gebundenen Wohnungen seit 2015 wieder zu. Allerdings nicht in dem Maße, wie die Zahl der berechtigten Haushalte steigt.

Aus der Sicht der Landeshauptstadt München ist die Verlängerung der Bindungsdauer im Hinblick auf die begrenzten Flächenreserven und den im Vergleich zu einer Bindungsverlängerung schon wegen des Grundstückswertverzichts deutlichen höheren Förderaufwandes für die Neuschaffung einer gebundenen Mietwohnung ein sinnvolles Instrument der Wohnungspolitik. Auch aus der Sicht der Mieterhaushalte ist eine Verlängerung der Bindungsdauer und damit auch der Mietbindungen vorteilhaft.

4.2 Bindungsverlängerungen bei Neubauvorhaben

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollen in den Jahren ab 2018 für einen Zeitraum von 10 Jahren im Schnitt zusammen mindestens 1.250 Mietwohnungen pro Jahr in den verschiedenen Fördermodellen, im KMB sowie freifinanziert fertig stellen. Für die **Neubauwohnungen mit einer Förderzusage ab dem 01.08.2018** wird hinsichtlich der Verlängerung der Bindungen für die einzelnen (Förder-)Programme das folgende Vorgehen vorgeschlagen, wobei zu bedenken ist, dass die Landeshauptstadt München nur für ihre kommunalen Förderprogramme über die Bindungsdauer frei bestimmen kann.

4.2.1 Einkommensorientierte Förderung – EOF

4.2.1.1 Fördereckdaten EOF

Die Bauherrin bzw. der Bauherr erhält als Förderung einen staatlichen Zuschuss (max. 300 €/m² Wfl.), ein objektabhängiges Darlehen (1.000 €/m² Wfl., das je zur Hälfte aus staatlichen und aus städtischen Mittel gewährt wird; Konditionen: 0,5% Zins, 1% oder mehr Tilgung) und ein belegungsabhängiges Darlehen (max. ca. 818 €/m² Wfl. aus staatlichen Mitteln, Konditionen: Zins 1,75%, Tilgung 1% ab dem 11. Jahr). Die

berechtigten Mieterhaushalte erhalten einen laufenden, einkommensabhängigen Zuschuss zur Wohnkostenentlastung. Der Zuschuss wird durch den Freistaat Bayern geleistet und vom Sozialreferat ausbezahlt. Die Eingangsmiete beträgt in der Landeshauptstadt München derzeit 9,60 €/m² Wfl./Monat, wobei sich die Mietbelastung durch den einkommensabhängigen, staatlichen Zuschuss von max. 3,75 €/m² Wfl./Monat für Miethaushalte bis zur Einkommensstufe I deutlich verringert. Mit jeder folgenden Einkommensstufe (II und III) vermindert er sich um je 1 € je m² Wohnfläche monatlich bzw. entfällt bei einem Einkommen über der Stufe III (Nr. 19.3 WFB 2012).

	EOF Stufe I	EOF Stufe II	EOF Stufe III	ab Stufe IV
Miete EOF	9,60	9,60	9,60	9,60
Staatlicher Zuschuss	3,75	2,75	1,75	Kein Zuschuss
Mietbelastung für Mieterinnen und Mieter	5,85	6,85	7,85	9,60

Der Grundstückspreis für die EOF beträgt in der Landeshauptstadt München einheitlich 300 €/m² GF.

4.2.1.2 Bindungsdauer EOF

Bei der Verlängerung der Bindung für Vorhaben in der EOF ist die Landeshauptstadt München auf den Freistaat Bayern angewiesen, nachdem sie hier zwar mit eigenen Mitteln mit fördert, im wesentlichen aber als staatliche Bewilligungsstelle ein staatliches Förderprogramm vollzieht. Im Rahmen eines vom Ministerrat am 15.05.2018 beschlossenen Maßnahmenpakets für den Wohnungsbau in Bayern hat der Freistaat für Neuanträge in der EOF ab diesem Zeitpunkt für den Antragsteller die Wahlmöglichkeit zwischen einer 25- und einer 40-jährigen Belegungsbindung geschaffen und auch die erforderliche Zusatzförderung („Mietzuschuss“) auf die Bindungsdauer angepasst. Zudem wird für „Altfälle“ mit einer kürzeren Bindung (15 oder 25 Jahre) die Möglichkeit einer 15-jährigen Verlängerung der Bindung mit den aktuellen, deutlich günstigeren Konditionen für das belegungsabhängige Darlehen (früher bis zu 5,75% Zinsen, derzeit 1,75%) angeboten. Wie in der Stadtratsvorlage zur Fortschreibung der Sozialgerechten Bodennutzung-SoBoN vom 26.07.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 /V 09249) unter Ziffer 6, Buchst. c ausgeführt, wird die Landeshauptstadt München auf den **städtischen Grundstücken** weiterhin regelmäßig und nicht nur wahlweise eine **40-jährige Bindung** (in Einzelfällen – dies betrifft bisher nur Fälle mit Erbbaurecht - auch mehr) vereinbaren. Die Landeshauptstadt München hatte seit Jahren auf eine Bindungsverlängerung in der EOF hingewirkt. Zwar war eine Bindungsverlängerung nach Ablauf von 25 Jahren auch bisher schon möglich (Nr. 16.1 WFB 2012), sie war allerdings mit einem erheblichen finanziellem Risiko für die Landeshauptstadt München behaftet. Nach Nr. 19.10 WFB

2012 übernahm der Freistaat Bayern bei einer Verlängerung nämlich bisher einen Fehlbetrag für die Zusatzförderung (= Mietzuschuss, z.B. für die Einkommensstufe I in Höhe von 3,75 €/m² Wfl./Monat) nicht mehr.

Aus Sicht der Landeshauptstadt München sind die mögliche 40-jährige Bindung und die Bindungsverlängerung bei schon bewilligten Vorhaben in der EOF zu begrüßen.

4.2.1.3 Bewertung einer Bindungsverlängerung EOF

Eine generelle Erhöhung der Bindungsdauer in der EOF auf 60 Jahre auf städtischen Grundstücken oder auch nur für Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit einer Bezugsfertigstellung wird im Hinblick auf das zugrunde liegende staatliche Finanzierungsmodell (es sind laufende Mietzuschüsse über einen langen Zeitraum erforderlich) als kritisch angesehen. Beispiel: Wohnung mit 70 m², Belegung mit Haushalt der Einkommensstufe I: der Mietzuschuss in Höhe von 262,50 €/Monat müsste für die Dauer vom 41. bis zum 60. Bindungsjahr von der Landeshauptstadt München getragen werden. Der Aufwand dafür liegt bei ca. 63.000 €/WE. Aufgrund der hohen Kosten war, nach unserer Einschätzung, auch der Freistaat Bayern bisher zögerlich hinsichtlich einer Verlängerung der Bindungsdauer.

4.2.2 Münchner Wohnungsbau (früher Kommunales Wohnungsbauprogramm – KomPro)

4.2.2.1 Fördereckdaten Münchner Wohnungsbau

Im Rahmen von „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) wurde beschlossen, statt des Teilprogramms KomPro künftig den sogenannten Münchner Wohnungsbau einzuführen. Dieser sollte, soweit möglich, mit der staatlichen EOF kompatibel sein. Entsprechende Förderrichtlinien werden dem Stadtrat im Jahr 2018 vorgelegt. Zielgruppe: i.d.R. Haushalte der Einkommensstufen I und II. Bereits beschlossen wurde der Grundstückswertansatz in Höhe von 300 €/m² GF.

4.2.2.2 Bindungsdauer im Münchner Wohnungsbau

Im Rahmen des früheren KomPro war eine 40-jährige Bindung üblich. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, einer zusätzlichen Förderung in Höhe von 500 €/m² Wohnfläche auszureichen, wenn sich die Bauherrin bzw. der Bauherr kumulativ verpflichtete, die Bindung aus dem Förderprogramm auf 70 Jahre zu verlängern und das Grundstück zusätzlich im Grundbuch dauerhaft für den geförderten Wohnungsbau (ohne Festlegung auf ein bestimmtes Förderprogramm) zu binden.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben von dieser Möglichkeit bei einigen Vorhaben im KomPro Gebrauch gemacht. Im Rahmen der Beschlussfassung zu „Wohnen in München VI“ (15.11.2016) wurde diese Möglichkeit aber auf private Bauherren eingeschränkt und die in „Wohnen in München VI“ eingestellten Fördermittel auch entsprechend der neuen Regelung deutlich geringer veranschlagt (5,25 Mio. € für die Bindung von 150 Wohneinheiten im gesamten Programmzeitraum). Grund war, dass eine Programmförderung aufgrund der geänderten Vergabepaxis für die städtischen Grundstücke (Sacheinlage der Grundstücke statt Kauf) an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht mehr für angemessen erachtet wurde.

4.2.2.3 Vorschlag für die künftige Festlegung der Bindungsdauer im Münchner Wohnungsbau

Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des für Ende 2018 vorgesehenen Beschlussentwurfes zu den Richtlinien für den Münchner Wohnungsbau eine Bindungsdauer im **Münchner Wohnungsbau bei Neubauvorhaben** auf städtischen Flächen **von 60 Jahren** vorzusehen. Soweit erforderlich, ist die verlängerte Bindungsdauer bei der Ausgestaltung der Höhe der Förderung zu berücksichtigen.

4.2.3 München Modell-Miete

4.2.3.1 Fördereckdaten München Modell-Miete

Im kommunalen Förderprogramm München Modell-Miete, das in „Wohnen in München III“ (2001) eingeführt wurde, wird aktuell mit einem zinsgünstigen Darlehen (0,5% Zins, 1% oder mehr Tilgung (Annuität) gefördert. Die Höhe des Darlehens richtet sich nach der Dauer der Bindung:

Bei einer 40-jährigen Bindungsdauer beträgt das Darlehen max. 1.250 €/m² Wfl., bei einer 30-jährigen Bindung liegt es max. bei 900 €/m² Wfl. Die Eingangsmiete beträgt 10,50 – 11,50 €/m² Wfl./Monat, bei kleinen 1-Zimmer-Apartments mit max. 25 m² Wfl. kann sie auf 12,50 € festgelegt werden. Zielgruppe: Haushalte mit mittleren Einkommen bis Einkommensstufe IV. Der Grundstückspreis beträgt lageunabhängig 600 €/m² GF.

4.2.3.2 Bindungsdauer im München Modell-Miete

Im München Modell-Miete beträgt die Bindungsdauer auf städtischen Grundstücken 40 Jahre und auf privaten Grundstücken mit Bindungen aus der SoBoN 30 Jahre (auf freiwilliger Basis ist auch dort eine Verlängerung auf 40 Jahre mit erhöhter Förderung möglich).

4.2.3.3 Vorschlag für eine verlängerte Bindung im München Modell-Miete

Die Verlängerung der Bindung im **München Modell-Miete auf 60 Jahre soll für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verbindlich für alle ab dem 01.08.2018 neu bewilligten Vorhaben** eingeführt werden. Zusätzlich soll sie als freiwillige Alternative zur 40-jährigen Bindung auf städtischen Grundstücken im München Modell-Miete und München Modell-Genossenschaften angeboten werden. Als Anreiz für die verlängerte Bindung wird vorgeschlagen, den Grundstückspreis bei einer 60-jährigen Bindung von 600 auf 300 €/m² GF zu reduzieren.

Abgelehnt wird dagegen eine weitere anteilige Erhöhung der Darlehensförderung. Wenn man, der bisherigen Systematik folgend, die Förderung von bisher max. 1.250 €/m² Wfl. auf 1.875 €/m² Wfl. für 60 Jahre erhöhen würde, hätte dies zur Folge, dass der Förderaufwand bei einer 70 m²-Wohnung von 87.500 € auf gerundet 131.000 € steigen würde. Eine so hohe Förderung ist im München Modell-Miete für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens bezogen auf den zusätzlichen Bindungszeitraum in der Regel nicht

erforderlich. Um die Wirtschaftlichkeit auch in kritischen Fällen zu sichern, z.B. bei planungs- oder lagebedingten Mehrkosten, wie sie etwa bei hohen städtebaulichen Dichten auftreten können, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dem Stadtrat in einer gesonderten Vorlage die (Wieder)-Einführung der Förderung von unabweisbaren Mehrkosten für das München Modell-Miete vorschlagen.

4.2.4 Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)

4.2.4.1 Eckdaten des KMB

Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) wurde im Jahr 2013 als Antwort der Stadt auf die stark gestiegenen Grundstückspreise im freifinanzierten Wohnungsbau eingeführt. Ziel war es, für Haushalte (knapp) über den Einkommensgrenzen der staatlichen und kommunalen Förderprogramme ein Angebot an langfristig gebundenen und bezahlbaren Mietwohnungen zu schaffen. Durch die langfristigen Bindungen für den Mietwohnungsbau liegen die Grundstückspreise, die für jedes Vorhaben vom städtischen Bewertungsamt gesondert ermittelt werden, deutlich unter den Marktpreisen. Eine Förderung über die Bereitstellung der Grundstücke hinaus, ist beim KMB nicht vorgesehen. Die Eingangsmiete liegt im Rahmen von 12,00 – 14,50 €/m² /Monat und wird vom Stadtrat für jedes Vorhaben gesondert beschlossen.

Derzeit wird an einer Anpassung des KMB-Modells gearbeitet und voraussichtlich Ende des Jahres ein Vorschlag der Verwaltung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

4.2.4.2 Bindungsdauer im KMB

Ursprünglich war im KMB eine Bindungsdauer von 40 – 60 Jahren vorgesehen, nachdem anfänglich Zweifel geäußert wurden, ob eine 60-jährige Bindung akzeptiert wird. Mittlerweile ist die 60-jährige Bindung Standard. Grundstücke für Bauträger, die nur für den KMB vorgesehen sind, werden zudem nur noch im Erbbaurecht vergeben. Hier ist auch eine längere Bindung (z.B. 80 Jahre oder 99 Jahre) möglich. Das Ziel der 60-jährigen Bindung ist hier also schon erreicht.

4.2.5 Übersicht über die Vorschläge zur Bindungsverlängerung

	EOF	Münchner Wohnungsbau	München Modell-Miete	KMB
Derzeitige Bindungsdauer	25 Jahre (SoBoN) 40 Jahre (städt. Flächen)	Richtlinien in Vorbereitung	30 Jahre (SoBoN) 40 Jahre (städt. Flächen)	60 Jahre
Grundstückspreis m ² GF	300 €	300 €	600 €	Nach Gutachten
Eingangsmiete m ² Wfl./Monat	9,60 €/m ² Wfl.	Richtlinien in Vorbereitung	10,50 – 11,50 € (12,50 € bei max. 25 m ² Wfl.)	12,00 – 14,50 €
Einkommen und tatsächliche Mietbelastung	EST. I: 5,85 € EST. II: 6,85 € EST. III: 7,85 € EST. > III: 9,60 €	Richtlinien in Vorbereitung	Max. EST. IV 10,50 – 11,50 € (12,50 € bei max. 25 m ² Wfl.)	Ohne Einkommensbindung 12,00 – 14,50 €
Vorschlag				
Bindungsdauer	unverändert, da staatliches Förderprogramm (25 Jahre (SoBoN) 40 Jahre (städt. Flächen))	Stadtrat soll mit den Richtlinien eine Bindung für 60 Jahre vorgeschlagen werden (gesonderter Beschluss Ende 2018)	30 Jahre (SoBoN) 40 / 60 Jahre (städt. Flächen) verbindlich 60 Jahre für städt. Wohnungsbau-gesellschaften	unverändert (60 Jahre)
Grundstückspreis m ² GF	unverändert (300 €)		60 J.: 300 € 30 / 40 J. 600 €	unverändert (Nach Gutachten)
Eingangsmiete	unverändert (9,60 €/m ² Wfl.)		unverändert (10,50 – 11,50 € (12,50 € bei max. 25 m ² Wfl.))	unverändert (12,00 – 14,50 €)
Tatsächliche Mietbelastung	unverändert (EST. I: 5,85 € EST. II: 6,85 € EST. III: 7,85 € EST. > III: 9,60 €)		unverändert (10,50 – 11,50 € (12,50 € bei max. 25 m ² Wfl.))	unverändert (Ohne Einkommensbindung 12,00 – 14,50 €)

5. Begrenzung der Modernisierungsumlage

Mit der Pressekonferenz vom 25.01.2018 hat Herr Oberbürgermeister Reiter vom Bund die Senkung der Modernisierungsumlage gefordert, um dauerhafte Belastungen von Mieterinnen und Mietern zu beschränken. Zu beachten ist dabei, dass derzeit gemäß § 559 Abs. 1 BGB jährlich eine Modernisierungsumlage in Höhe von 11% möglich ist, ohne dass die Miethöhe nach Amortisation der Maßnahme wieder abgesenkt werden muss.

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD auf Bundesebene enthält ebenfalls Maßnahmen für eine Begrenzung der Modernisierungsumlage (s. S. 112, Ein neuer Aufbruch für Europa, eine neue Dynamik für Deutschland, Ein neuer Zusammenhalt für unser Land, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 14.03.2018). Hiernach soll in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen die Modernisierungsumlage auf 8% abgesenkt werden. Diese Regelung soll auf fünf Jahre befristet und zum Laufzeitende geprüft werden. Damit soll eine unverhältnismäßige Belastung der Mieterinnen und Mietern verhindert werden. Die monatliche Miete soll dabei nach einer Modernisierung nicht mehr als drei Euro pro m²-Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden. Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form diese Regelung kommen wird, ist derzeit nicht absehbar. Aus Sicht der Landeshauptstadt München ist es jedoch notwendig, bereits jetzt zu handeln und die Modernisierungsumlage zu begrenzen.

Sowohl GEWOFAG als auch GWG halten eine Senkung der Umlage der Modernisierungskosten von den rechtlich möglichen 11% auf 5% für grundsätzlich durchführbar, um einzelne Härtefälle zu vermeiden und sozialverträgliche Mieten auch nach einer Modernisierung zu gewährleisten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt ferner vor, die Umlage von der Grundmiete zu trennen. Die Grundmiete unterliegt dabei den Mietsteigerungen gemäß der kommunalen Mietpreisbremse, die Modernisierungsumlage unterliegt keiner Steigerung. Die Umlage soll zudem maximal bis zur Grenze der Amortisierung erhoben werden. Nach der Amortisierung der Modernisierungskosten erfolgt der Wegfall der Modernisierungsumlage.

Des Weiteren schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, die umlagefähigen Kosten dabei auf 3 € pro m² innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren zu begrenzen.

Die Absenkung der Modernisierungsumlage auf 5%, die maximale Steigerung der monatlichen Miete um 3 € pro m² innerhalb von 6 Jahren und der Wegfall der Modernisierungsumlage nach der Amortisation würden somit über die oben genannte Vereinbarung im Koalitionsvertrag hinausgehen und zu einer noch höheren Sozialverträglichkeit führen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt die Einführung der Regelungen zur Modernisierungsumlage ab dem 01.08.2018 für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor.

Darüber hinaus schlägt das Referat vor, die vorgenannten Regelungen zur

Modernisierungsumlage auch bei allen städtischen Programmen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (Münchner Wohnungsbau, München Modell-Miete und -Genossenschaften, Konzeptioneller Mietwohnungsbau) auf städtischen Flächen zu vereinbaren bzw. in die Förderbescheide mit aufzunehmen.

Bisher ist die Höhe der Modernisierungsumlage im geförderten und preisgedämpften Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) nicht gesondert geregelt. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Mietpreisbremse ergäbe sich jedoch die Gelegenheit, eine solche Regelung zu treffen.

6. Solidaritätskampagne (SPD-Antrag)

Für das angedachte Label bzw. den Ehrenpreis müsste nach Aussagen des Sozialreferats ein Kriterienkatalog erstellt, Budget bereitgestellt, Teilnehmerinnen und Teilnehmer für die Jury verpflichtet, das Design erstellt werden. Zudem bedarf es einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit, um das Projekt bekannt zu machen. Hinzu kommt, dass das Amt für Wohnen und Migration fast ausschließlich mit Vermieterinnen und Vermietern geförderter Wohnungen zu tun, bei denen kaum Spielraum für eigene Initiativen als „vorbildlich sozialer Vermieterinnen bzw. Vermieter“ bleibt. Die Kontakte zu privaten Vermieterinnen und Vermietern entstehen durch Fehlbelegung oder die Mietberatung, also nicht im Zusammenhang mit positiven Erfahrungen mit Vermieterinnen und Vermietern, sondern eher aufgrund von Konflikten.

Allerdings gibt es bereits eine entsprechende Initiative mit einem Preis durch den Radiosender Gong 96,3. Unter dem Titel „fairster Vermieter Münchens“ wurde 2018 bereits ein Preisträger geehrt. Das Sozialreferat ist in der Jury durch die Referatsleitung vertreten. Die potentiellen Preisträger werden durch die Mieterinnen und Mieter vorgeschlagen. Ein Aufruf durch einen Radiosender hat eine erheblich größere Effektivität als das durch das Amt für Wohnen und Migration möglich wäre.

Daneben gibt es die Kampagne „München – Wohnstadt mit Herz“ des Netzwerkes Wohnungslosenhilfe, über die Vermieterinnen und Vermieter gewonnen werden sollen, die bereit sind, ihre Wohnungen an einkommensschwache Haushalte zu vermieten, statt marktmögliche Mieten zu erzielen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Sozialreferat schlagen daher vor, beide Initiativen weiterhin zu unterstützen und darüber hinaus weitere Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit (u. a. auch vertiefend die Einführung eines Ehrenpreises) zu prüfen.

7. Fazit

Zusammenfassend schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung daher folgende städtische Mietpreisbremse in Form von fünf Regularien vor:

- Begrenzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im **frei finanzierten Bestand** der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf **10% in 5 Jahren**

verbunden mit einer **Mietobergrenze von max. 90% des aktuellen Mietspiegels**

- **Bindungsverlängerung auf 60 Jahre** für alle ab 01.08.2018 neu bewilligten Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in dem LHM-Fördermodell „**Münchener-Modell Miete**“
- **Bindungsverlängerung auf 60 Jahre** bei Neubauvorhaben auf städtischen Flächen in dem LHM-Fördermodell „**Münchener Wohnungsbau**“ (ehemals KomPro) im Rahmen des für Ende 2018 vorgesehenen Beschlussentwurfs
- Begrenzung der Modernisierungsumlage für die Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften von rechtlich möglichen 11% auf **5%, Trennung der Modernisierungsumlage von der Grundmiete, Begrenzung auf 3 € pro m² innerhalb von 6 Jahren sowie Wegfall der Modernisierungsumlage nach Amortisierung**
- Aufnahme der Regularien zur Begrenzung der Modernisierungsumlage auch bei allen städtischen Programmen für den geförderten und preisgedämpften Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) auf städtischen Flächen

Aufbauend auf den Erfahrungen zu diesen fünf Maßnahmen mit ihren Auswirkungen schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine erste Evaluierung Ende 2020 vor. Aus diesem Erfahrungsbericht heraus können dann weitere Maßnahmen abgeleitet werden.

Mit der Entscheidung der Vollversammlung des Stadtrates über die künftige Strategie bzw. der Festlegung konkreter Regularien für künftige Mieterhöhungen im freifinanzierten Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind die nachfolgend genannten Stadtratsanträge zu dieser Thematik behandelt:

Antrag Nr. 14-20 / A 03922 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Heide Rieke, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Herrn Stadtrat Hans-Dieter Kaplan, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer, Frau Stadträtin Simone Burger, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Christian Vorländer von der SPD-Stadtratsfraktion vom 20.03.2018

Antrag Nr. 14-20 / A 03958 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl, Herrn Stadtrat Johann Sauerer von der CSU-Stadtratsfraktion vom 04.04.2018

Der Antrag der **SPD-Stadtratsfraktion** sieht eine Kappungsgrenze im frei finanzierten Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften von 10% in 5 Jahren vor.

Beispiel: Ein Haushalt, der derzeit beispielsweise 7,92 €/m² zahlt, würde in 5 Jahren 8,71 €/m² statt in 3 Jahren bereits 9,11 €/m² zahlen. In 10 Jahren läge das Verhältnis bei 9,58 €/m² zu 12,05 €/m².

Diese Regelung hätte verminderte Erlöse in Höhe von ca. 0,7 Mio. € im ersten Jahr 2018

für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Folge. Auf einen 5-Jahreszeitraum bezogen ergäben sich insgesamt Mindererlöse in Höhe von 35,1 Mio. €, das bedeutet durchschnittlich pro Jahr Mindererlöse in Höhe von 7,02 Mio. €.

Der Antrag der **CSU-Stadtratsfraktion** sieht eine Mieterhöhung um max. 15% alle 5 Jahre vor, wobei die Mieten dabei max. 90% des aktuellen Mietspiegels erreichen dürfen.

Beispiel: Ein Haushalt, der derzeit 7,92 €/m² zahlt, würde in Anwendung dieser Regelung erst in 5 Jahren, statt in 3 Jahren, 9,11 €/m² zahlen. Nach 10 Jahren würde ein Mieter grundsätzlich 10,47 €/m² statt 12,05 €/m² zahlen. Würde eine Mietobergrenze von 90% gelten und die Mietspiegelmiete z.B. 10,50 €/m² betragen, wäre eine Mieterhöhung nur bis max. 9,45 €/m² statt 10,50 €/m² möglich.

Diese Regelung hätte verminderte Erlöse in Höhe von ca. 0,9 Mio. € im ersten Jahr 2018 für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Folge. Auf einen 5-Jahreszeitraum bezogen ergäben sich insgesamt Mindererlöse in Höhe von rund 45,6 Mio. €, das bedeutet durchschnittlich pro Jahr Mindererlöse in Höhe von 9,1 Mio. €.

Der Vorschlag der Referentin enthält Teile beider Anträge. Beide Anträge sind damit behandelt.

Antrag Nr. 14-20 / A 03963 von der FDP-HUT-Stadtratsfraktion vom 10.04.2018

Nach diesem Antrag soll auf die Mieterhöhung von 15% in 3 Jahren verzichtet werden, sofern die Mieterhöhung zu einer Mietbelastung von mehr als 30% des Nettohaushaltseinkommens führt und Wohnungen über 80 m² familiengerecht belegt sind. In solchen Fällen sollen die Mieterhöhungen auf 10% in 5 Jahren vermindert werden.

Beispiel: Sofern die Mieterhöhung zu einer Mietbelastung von mehr als 30% des Nettohaushaltseinkommens führen würde, würde ein Haushalt, der derzeit 7,92 €/m² zahlt, in 5 Jahren 8,71 €/m² zahlen. In 10 Jahren wären es 9,58 €/m² statt 12,05 €/m².

Die Anwendung dieser Regelung setzt die Kenntnis der Mietbelastungsquote der betroffenen Mieterinnen und Mieter voraus. Zum Zeitpunkt der Belegung einer Wohnung ist zwar bekannt, welche Einkommensgrenze eingehalten wird. Sowohl die Entwicklung des Haushaltseinkommens als auch die Mietpreisentwicklung werden jedoch nicht bekannt. Aufgrund der fehlenden Kenntnis hinsichtlich einer Mietbelastungsquote der Mieterinnen und Mieter können die Wohnungsbaugesellschaften die finanziellen Auswirkungen dieses Antrags daher nicht berechnen.

Dem Antrag kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Antrag Nr. 14-20 / A 03954 von der LKR-Gruppierung vom 29.03.2018

Nach diesem Antrag sollen die Mieten bis zur Höhe des gesetzlichen Mietspiegels erhöht werden.

Beispiel: Ein Haushalt, der derzeit 7,92 €/m² zahlt, würde in 3 Jahren 9,11 €/m² und in 10 Jahren 12,05 €/m² zahlen.

Das Ziel, preisdämpfend auf die stetig steigenden Mietpreise des Münchner Wohnungsmarktes einzuwirken, wäre damit verfehlt. Diese Variante der künftigen Gestaltung von Mieterhöhungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften scheidet daher aus.

Dem Antrag kann folglich nicht entsprochen werden.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Sozialreferat, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat der Stadtkämmerei sowie beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG abgestimmt. Das Revisionsamt hat Kenntnis erhalten.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Sitzungsvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die vorgeschlagenen Regularien baldmöglichst zu beauftragen und umzusetzen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Pretzl, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für neue und zurückgestellte Mieterhöhungsverlangen im frei finanzierten Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH wird die Kappungsgrenze ab 01.08.2018 von den gesetzlich möglichen 15% binnen 3 Jahren auf 10% in 5 Jahren abgesenkt sowie bei Mieterhöhungen eine Mietobergrenze von max. 90% des aktuellen Mietspiegels eingeführt.
2. Die Bindungsdauer wird für alle Vorhaben im städtischen Förderprogramm München Modell-Miete der GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH auf städtischen Flächen, die ab 01.08.2018 gefördert werden, von bisher 40 auf 60 Jahre bei Anpassung des jeweiligen Finanzierungs- und Fördermodells verlängert.
3. Der feste Grundstückswertansatz für das München Modell-Miete und das München Modell-Genossenschaften von 600 €/m² Geschossfläche wird durch folgende, für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtende, für die übrigen Bauherren freiwillige Variante ergänzt:
300 €/m² Geschossfläche bei einer Bindungsdauer von 60 Jahren.
Die Beschlussziffer 20 des Beschlusses zu „Wohnen in München VI“ (2017-2021) vom 15.11.2016 wird entsprechend geändert.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Rahmen des für Ende 2018 vorgesehenen Beschlusssentwurfes zum Münchner Wohnungsbau in den Richtlinien für den Münchner Wohnungsbau eine Festlegung der Bindungsdauer auf 60 Jahre bei Neubauvorhaben auf städtischen Flächen vorzusehen.
5. Die Modernisierungsumlage für die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH wird ab 01.08.2018 von den rechtlich möglichen 11% freiwillig auf 5% sowie auf 3 € pro m² innerhalb von 6 Jahren begrenzt. Die Modernisierungsumlage ist von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Regelungen zur Modernisierungsumlage auch bei allen städtischen Programmen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (Münchner Wohnungsbau, München Modell-Miete und -Genossenschaften, Konzeptioneller Mietwohnungsbau) auf städtischen Flächen zu vereinbaren bzw. in die Förderbescheide mit aufzunehmen.
7. Das Sozialreferat wird beauftragt, vorhandene Initiativen weiterhin zu unterstützen und darüber hinaus weitere Möglichkeiten der Öffentlichkeitsarbeit zu prüfen.
8. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in den Aufsichtsratsgremien der GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH werden gebeten und ermächtigt, entsprechend Ziffer 1 und 5 zu votieren.

9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, Ende 2020 eine erste Evaluierung der Maßnahmen gemäß Antragsziffern 1 bis 7 durchzuführen, ggf. Vorschläge zur Anpassung der Gesamtstrategie abzuleiten und diese dem Stadtrat vorzulegen.
10. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden gebeten, die finanziellen Auswirkungen in ihren Wirtschaftsplänen darzustellen.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03922 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Heide Rieke, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Herrn Stadtrat Hans-Dieter Kaplan, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, Frau Stadträtin Renate Kürzdörfer, Frau Stadträtin Simone Burger, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Anne Hübner, Herrn Stadtrat Christian Vorländer vom 20.03.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03954 der LKR vom 29.03.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Antrag Nr. 14-20 / A 03958 von Herrn Stadtrat Manuel Pretzl, Herrn Stadtrat Johann Sauerer vom 04.04.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03963 von der FDP-HUT-Stadtratsfraktion vom 10.04.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
15. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA III/03

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die GEWOFAG Holding GmbH
3. An die GWG München
4. An das Sozialreferat
5. An das Personal- und Organisationsreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Direktorium – D-I-ZV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
17. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01-25
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03 zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3