



An Frau Stadträtin Demirel  
An Frau Stadträtin Habenschaden  
An Frau Stadträtin Hanusch  
An Herrn Stadtrat Bickelbacher  
An Herrn Stadtrat Monatzeder  
An Herrn Stadtrat Danner

20.05.2019

### **Der Berg kreißt und gebiert eine Maus: Was hat der Wohnungsgipfel für München gebracht?**

Antrag Nr. 14-20 / A 04492 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL  
vom 02.10.2018, eingegangen am 02.10.2018

Sehr geehrte Frau Stadträtin Demirel,  
sehr geehrte Frau Stadträtin Habenschaden,  
sehr geehrte Frau Stadträtin Hanusch,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Bickelbacher,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Monatzeder,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Danner,

mit Ihrem Antrag haben Sie die Verwaltung aufgefordert, dem Stadtrat zu berichten, welche Auswirkungen die Ergebnisse des Wohnungsgipfels am 21. September 2018 für die Mieterinnen und Mieter in München haben werden und darum gebeten auf folgende Punkte einzugehen:

- (1) wann die einzelnen Maßnahmen umgesetzt werden sollen;
- (2) ob sich die vergünstigte Abgabe von Bundesflächen nur auf die der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beziehen oder auf alle, beispielsweise jene der Bahn oder des Eisenbahnvermögens, die dem Verkehrsministerium unterstehen und deren bald ablaufende Erbpacht in München tausende noch bezahlbare Wohnungen betrifft;
- (3) ob die Vergünstigung nur für den geförderten Wohnungsbau oder auch für den preisgedämpften konzeptionellen Wohnungsbau gilt;
- (4) ob die Vergünstigung nur für Kommunen gilt oder auch für andere Akteure, die Wohnungen dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entziehen, wie beispielhaft Wohnbaugenossenschaften oder Miethäusersyndikate;
- (5) inwieweit auch künftig Mieten in den Mietspiegel einfließen werden, die eigentlich auf Grund der Mietpreisbremse gar nicht zulässig wären;
- (6) ob künftig die Mieten des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus, die sich am Mietspiegel orientieren, selbst in den Mietspiegel einfließen werden
- (7) inwieweit das Paradox, dass wegen der niedrigen Einkommens- und Anrechnungsgrenzen gerade in Gebieten mit hohen Mietpreisen nur Wenige Wohngeld bekommen,

- aufgehoben wird;
- (8) ob der Verwaltungsaufwand beim Wohngeld reduziert wird, damit die Verwaltungskosten künftig deutlich niedriger als das ausbezahlte Wohngeld sein werden;
  - (9) in welchem Umfang die geplanten Steuererleichterungen den städtische Wohnbaugesellschaften und Baugenossenschaften zu Gute kommen werden;
  - (10) ob die Bauherren, die auf den SoBoN-Flächen sog. KMB-light Mietwohnungen erstellen, die Steuererleichterungen nutzen können;
  - (11) inwieweit die MieterInnen, beispielsweise durch eine „Weitergabe“ der besseren Abschreibungsmöglichkeiten in Form eines limitierten Eingangsmietzinses oder beschränkter Mieterhöhungen profitieren.

## 1. Ergebnisse des Wohngipfels allgemein

Am 21. September 2018 fand unter dem Titel „Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ ein Wohngipfel in Bundeskanzleramt statt. Teilnehmer waren Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Bundesinnenminister Horst Seehofer, Bundesfinanzminister Olaf Scholz, Bundesjustizministerin Dr. Katarina Barley, Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier, Ministerpräsidenten der Bundesländer, Präsidenten der kommunalen Spitzenverbände sowie im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen engagierte Verbände. Die Ergebnisse (siehe <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2018/09/wohngipfel.html>) inklusive der Maßnahmenvorschläge sind auf der Internetseite des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat in zusammengefasster Form abrufbar.

Zu den wichtigsten Ergebnissen gehören:

- Ziel 1,5 Millionen neue Wohnungen in dieser Legislaturperiode zu schaffen,
- Beteiligung des Bundes an der sozialen Wohnungsbauförderung zu verstetigen, insbesondere mit klarer Auflage der Zweckbindung für die Verwendung in den Ländern,
- Aufstockung der Förderung für den sozialen Wohnungsbau auf 5 Milliarden bis 2021, damit sollen bundesweit mehr als 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen entstehen,
- Erweiterung des Mietspiegel-Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von 4 auf 6 Jahre
- Verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften zum Zwecke des sozialen Wohnungsbau (auch an private Dritte)
- Bekenntnis zu den Klimaschutzzielen, Fokus in Richtung Bestand.

Aufgrund der Komplexität der vorgeschlagenen wohnungspolitischen Maßnahmen des Wohngipfels, die auf Bundesebene zu entscheiden sind und deren Umsetzung bzw. Verabschiedung in vielen Fällen noch aussteht, kann eine Abschätzung der Auswirkungen auf kommunaler Ebene nicht abschließend erfolgen. Deshalb wird hier der jetzige Diskussions- und Wissensstand dargestellt.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns aus oben genannten Gründen, Ihren Antrag Nr. 14-20 / A 04492 als Schreiben zu beantworten. Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

## 2. Behandlung des Antrages

### Themenkomplex - Verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften

#### zu (2) Umfang vergünstigter Abgaben von Bundesflächen

Die Mitglieder der Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ haben in der Sitzung vom 23.1.2019 beschlossen, eine Arbeitsgruppe zu bilden, die Lösungsvorschläge genau zu diesem Thema erarbeiten soll. Hintergrund ist dabei, dass Erbbaurechtsgrundstücke der Eisenbahn-Wohnungsgenossenschaften aktuell zunehmend an das Ende ihrer Laufzeit gelangen. Nach derzeitigen Stand der Verhandlungen müssen die Wohnbaugenossenschaften für den Kauf dieser Erbbaugrundstücke den aktuellen Verkehrswert finanzieren. Mindestwert ist dabei der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück. Dies bedroht – vor allem in Hochpreismärkten wie München – zum einen die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft selbst, aber auch deren Genossenschaftsmitglieder, deren Mieten zur Refinanzierung der Grundstückskäufe steigen müssten.

Von der neuen Arbeitsgruppe werden u.a. Vorschläge zur Frage der Kostenabsenkung für Grundstücke aus dem Vermögen des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) erwartet. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. fordert auch die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens in die Überlegungen zur verbilligten Abgabe von Grundstücken mit einzubeziehen. Ergebnisse der Arbeitsgruppe dazu liegen derzeit noch nicht vor. Ein Übertrag der betroffenen Grundstücke des BEV an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist nach Prüfung nicht vorgesehen, dies geht aus der Antwort der Bundesregierung in der Drucksache 19/2026 des Deutschen Bundestages auf die Kleine Anfrage der FDP (Drucksache 19/1784) hervor.

#### Zu (3) Vergünstige Abgabe über den geförderten Wohnungsbau hinaus auch für den preisgedämpften konzeptionellen Mietwohnungsbau

Die Vergünstigung (Kaufpreisabschlag) gilt nur für geförderten Wohnungsbau und beträgt 25.000,00 € pro neu geschaffener Sozialwohnung. Die Wohnungen müssen im Geschosswohnungsbau mit mindestens vier Wohnungen pro Wohnblock errichtet werden. Es gibt keine Vorgaben zur Mindestanzahl für die Errichtung von Sozialwohnungen. Wohnungen für den preisgedämpften konzeptionellen Mietwohnungsbau fallen nicht darunter, könnten sich aber auf dem Grundstück befinden.

Es ist positiv, dass die Verbilligungsrichtlinie wieder eingeführt wurde und dass bei der Gewährung von Kaufpreisnachlässen „für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus der Kaufpreis der gesamten Wohnbaufläche zu Grunde gelegt werden kann“. So werden auch in München in der Regel Flächen in einer Mischung aus freifinanziertem bzw. preisgedämpften und geförderten Wohnungsbau bebaut. Allerdings profitiert München aufgrund der hohen Grundstückspreise nicht von den an sich positiven Auswirkungen der Richtlinie. Feste Kaufpreisabschläge unabhängig von der Lage des Grundstücks und den örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarktes, sollten durch prozentuale Kaufpreisabschläge ersetzt werden, damit auch Kommunen mit hohen Grundstückspreisen davon profitieren.

Zu (4) Akteurskreis, für den die Vergünstigungen möglich sind

Die EU-Kommission hat staatliche Beihilfen für generell zulässig erklärt, wenn die Beihilfen für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) gewährt werden, die dem Allgemeinwohl dienen und die ohne staatliche Eingriffe am Markt nicht oder nicht zu marktüblichen Konditionen durchgeführt werden können. Das Ziel, Wohnraum für sozial benachteiligte Personen zur Verfügung zu stellen, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnung finden können, wird von der EU-Kommission als eine solche DAWI angesehen. Ein EU-konformer verbilligter Direktverkauf für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus setzt daher die Bereitschaft des Käufers voraus, neben den Maßgaben des Haushaltsvermerks zur Erstzugriffsoption und der Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018) auch die speziellen Anforderungen einer DAWI zu erfüllen.

Grundsätzlich ist ein Weiterverkauf der verbilligten Grundstücke durch die Kommune an private Dritte wie zum Beispiel Genossenschaften oder Mietshäusersyndikate möglich. Hierbei entfällt die Rückzahlungspflicht der Vergünstigung, soweit sich die Kommune des Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszweckes (= Schaffung von Sozialwohnungen) bedient und die Verbilligung in voller Höhe an den Dritten weitergibt.

Macht die Kommune von der Erstzugriffsoption auf das verbilligte Grundstück der BImA keinen Gebrauch, kommt die unmittelbare Vermarktung auf dem freien Markt in Betracht. Dritte können dann in Abstimmung mit der Kommune bezahlbaren Wohnraum schaffen. D.h. das oben genannte DAWI – in dem Fall Schaffung von Wohnraum für sozial benachteiligte Personen – muss durch den Dritten erfüllt werden. Dazu kann sich jeder Akteur verpflichten, so auch Genossenschaften und Miethäusersyndikate.

### **Themenkomplex – Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens**

Zu (5) Integration von Mieten in den Mietspiegel, die auf Grund der Mietpreisbremse nicht zulässig sind

Der Mietspiegel ist gem. § 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in seiner Sozialausschusssitzung am 14.03.2019 den neuen Mietspiegel behandelt und veröffentlicht und in seiner Vollversammlung am 20.03.2019 als qualifiziert anerkannt. Der Mietspiegel für München 2019 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter von 11,69 € auf.

Die ortsübliche Vergleichsmiete soll eine modifizierte marktorientierte Durchschnittsmiete aller auf dem Markt für vergleichbare Wohnungen im maßgeblichen Zeitraum gezahlten Entgelte darstellen. Die Landeshauptstadt München als Mietspiegelersteller trägt dafür Sorge, dass das erforderliche Datenmaterial nicht nur repräsentativ erhoben und ausgewertet wird, sondern auch die aktuell gezahlten Entgelte wiedergibt. Die ausgewiesenen Entgelte werden nach anerkannten Methoden der Statistik ermittelt und verarbeitet, um ein möglichst realistisches Abbild des Wohnungsmarkts zu liefern. Die Daten für den Mietspiegel der Landeshauptstadt München basieren auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe aus den Telefonnummern der Münchner Privathaushalte.

Sogenannte „Ausreißer“ nach oben in den statistisch erhobenen Mieten können auf „mietpreisbremsewidrigen“ Mieten beruhen. Solche Neuvertragsmieten dürften bei der Ermittlung der Entgelte grundsätzlich nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden.

Bei Verstößen gegen die sogenannte „Mietpreisbremse“ müssten die nichtigen Mietvereinbarungen eigentlich aus der Mietspiegelbefragung eliminiert bzw. auf den zulässigen Wert reduziert werden.

Die vorhandenen Ausnahmen (z.B. § 556e BGB) lassen jedoch auch Mieten zu, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent übersteigen. Bei der Datenerhebung kann in der Regel mit vertretbarem Aufwand nicht zwischen rechtmäßigen Neuvertragsmieten und mietpreiswidrigen Neuvertragsmieten unterschieden werden.

Zudem wird die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse in Bayern in der Rechtsprechung derzeit eher kritisch gesehen. Hintergrund dafür ist, dass die der Mietpreisbremse für Bayern zugrunde liegende Rechtsverordnung (Bayerische Mieterschutzverordnung, MiSchuV, GVBl. S. 398, BayRS 400-6-J) wohl nicht ausreichend begründet wurde. Betroffen von der ausbleibenden Anwendung sind zumindest alle Mietverträge, die bis Juli 2017 geschlossen wurden, da am 24.07.2017 die Bayerische Staatsregierung bei der Begründung der Mieterschutzverordnung nachbesserte.

Das Bayerische Staatsministerium der Justiz hat aus Gründen der Rechtssicherheit daher beschlossen, das MiSchuV neu zu erlassen. Um eine umfassende Begründung zu gewährleisten, wurde das Institut Wohnen und Umwelt mit der Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Bayern beauftragt. Zudem werden aktuell der Bayerische Gemeinde-, Städte- und Landkreistag sowie der Mieterbund und der Eigentümerverband Haus und Grund zu den Feststellungen des Gutachtens angehört. Im Anschluss wird der Gutachter unter Einbezug der Stellungnahmen abschließend beurteilen, in welchen bayerischen Städten und Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt anzunehmen ist. Auf dieser Grundlage wird das Bayerische Staatsministerium der Justiz die neue MiSchuV erstellen. Die neue MiSchuV soll nach Angaben des Bayerische Staatsministerium der Justiz noch im Sommer verabschiedet werden.

#### Zu (6) Integration von Mieten des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus in den Mietspiegel

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf Wohnraum nicht berücksichtigt werden, der durch Gesetz oder im Zusammenhang einer Förderzusage festgelegt worden ist (vgl. § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB).

Die Landeshauptstadt München spricht sich kontinuierlich für eine Reform des Mietspiegelrechts aus. Bisher dürfen nur die Mieten in den Mietspiegel einfließen, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen oder verändert wurden. Das führt dazu, dass die Mietspiegelmieten höher ausfallen. Diese Einschränkung sollte abgeschafft werden. Nur wenn alle Mieten in den Mietspiegel einfließen dürfen, bildet der Mietspiegel den tatsächlichen Durchschnitt der Mieten in Städten wie München ab. In diesem Zusammenhang wird auf die Sitzungsvorlage „Erhebung eines realen Mietspiegels“ Nr. 14-20/ V 14571 verwiesen. In der Vollversammlung am 10.4.2019 wurden beschlossen,

dass zusätzlich zum bisher erstellen qualifizierten Mietspiegel (nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt) ein sogenannter „realer Mietspiegel“ in zwei Varianten erstellt wird. Bei der ersten Variante bildet der reale Mietspiegel alle Mietwohnungen in München ab. Dazu gehören z. B. auch unveränderte Bestandsmieten und öffentlich geförderter Wohnraum. Bei der zweiten Variante wird öffentlich geförderter Wohnraum nicht berücksichtigt. Es ist zu beachten, dass es sich bei dem „realen Mietspiegel“ nicht um einen rechtsverbindlichen Mietspiegel handelt. Er soll in erster Linie dem Gesetzgeber die Notwendigkeit einer Reform des qualifizierten Mietspiegels vor Augen führen.

Solange der Gesetzgeber den bisherigen Vergleichsmietenbegriff jedoch nicht ändert, werden auch künftig im Mietspiegel für München geförderte Wohnungen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz oder andere geförderte Wohnungen, bei denen durch eine Förderzusage eine Miete festgelegt wurde oder eine anfängliche Miete, Erhöhungen oder Obergrenzen als fester Betrag oder durch ein vorgegebenes Berechnungsverfahren unmittelbar vorgegeben sind (z.B. EOF-Wohnungen, München Modell), nicht bei der Datenerhebung berücksichtigt werden.

### **Themenkomplex - Wohngeldreform**

#### Zu (7) Umfang des Wohngeldes

Zur Anpassung des Wohngeldes nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:  
„Eine offizielle Information oder Bekanntmachung liegt uns nicht vor, deshalb können nur die uns bisher bekanntgewordenen Eckdaten übermittelt werden.“

Nach dem uns bekannten Zeitplan soll ab Februar 2019 die Einleitung der Ressortabstimmung mit den Ländern und den Verbänden eingeleitet werden.

Nach der Behandlung im Bundeskabinett soll im Sommer die 1. Lesung im Bundestag und Bundesrat erfolgen und im August und September 2019 die 2. Lesung im Bundestag und Bundesrat.

Teil des Maßnahmenpaketes ist die Aufstockung der Mittel für Wohngeld, damit die Reform zum 01.01.2020 finanziert ist.

Die Leistungselemente sind die Anpassung der Wohngeldformel zur Berücksichtigung gestiegener Mieten und Einkommen sowie die Erhöhung der Miethöchstbeträge. Der für München relevante Miethöchstbetrag in Stufe VI soll um ca. 10,2 Prozent steigen. Optional könnte eine neue Mietenstufe VII für Gemeinden mit einem überdurchschnittlichen Mietniveau eingeführt werden. Diese Stufe dürfte dann auch für München gelten. Über die Höhe ist nichts bekannt.

Weitere Änderungen im Gesetz sind nicht bekannt. Eine Dynamisierung ist nicht geplant.

Die dargestellten Änderungen werden zu keiner starken und dauerhaften Stabilisierung des Wohngeldniveaus und der Anzahl der Wohngeldempfänger in München führen. Nach der Reform wird es wieder zu einem sukzessiven Rückgang der Wohngeldempfänger kommen.“

#### Zu (8) Reduktion des Verwaltungsaufwandes beim Wohngeld

Zur Frage ob der Verwaltungsaufwand beim Wohngeld reduziert wird, damit die Verwaltungskosten deutlich niedriger als das ausbezahlte Wohngeld sein werden, nimmt das Sozialreferat wie folgt Stellung:

„Eine Reduzierung des Verwaltungsaufwandes bei der Bearbeitung der Anträge ist nicht möglich, da die gesetzlichen Regelungen und Vorgaben eingehalten werden müssen. Eine Reduzierung des Aufwandes würde einen nicht gesetzeskonformen Vollzug des Wohngeldgesetzes, der Wohngeldverordnung und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes bedeuten.“

Die Kostenermittlung für das Jahr 2018 ist noch nicht abgeschlossen, deshalb kann zu den Kosten des Produktes Wohngeld in 2018 noch keine Angabe gemacht werden. Die Wohngeldzahlungen für das Jahr 2018 belaufen sich auf 7.346.754,00 €. Nach den vorliegenden Quartalszahlen für das Jahr 2018 ist davon auszugehen, dass die Verwaltungskosten deutlich unter der Auszahlungssumme liegen.“

#### **Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau**

##### Zu (9) Umfang der geplanten Steuererleichterungen für städtische Wohnungsbaugesellschaften

Der von der Regierung eingebrachte Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (19/4949) sieht die Einführung einer von 01. September 2019 bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung in Höhe von fünf Prozent pro Jahr vor. Die Sonderabschreibung (Sonder-Afa) soll zusätzlich zur bestehenden linearen Abschreibung gewährt werden.

Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen, um den Bau bezahlbarer Mietwohnungen anzuregen. Außerdem muss die Wohnung im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Gefördert würden mit der Sonderabschreibung aber auch Maßnahmen zur Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden.

Die Limitierung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf 3.000,00 € je Quadratmeter Wohnfläche in einem Wohnungsmarkt wie München mit steigenden Grundstückspreisen und Baukosten schränkt den Anwendungsbereich ein.

Eine Sonderabschreibung wirkt umso besser, je höher der Grenzsteuersatz der Investoren ist. Bei städtischen Wohnungsgesellschaften und Baugenossenschaften ist die Steuerbelastung dagegen tendenziell eher niedrig.

Die vorgeschlagenen Sonder-AfA-Regelungen sind so ausgestaltet, dass sie (wegen der (Kostenobergrenze) ) in München kaum Wirkungen erzielen dürften bzw. es zu Mitnahmeeffekten ohne nachhaltige Wirkungen kommen dürfte. Eine Mietobergrenze, damit sichergestellt wird, dass die steuerlich geförderten Mietwohnungen nach Fertigstellung tatsächlich im bezahlbaren Mietsegment angeboten werden, fehlt derzeit im Ge-

setzesentwurf.

Der Zeitplan des Gesetzgebungsverfahrens ist derzeit offen. Der Bundesrat nahm die Vorlage am 14.12.2018 von der Tagesordnung.

#### Zu (10) Anwendung der Sonder-Afa auch durch private Bauherren

Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. So soll der Bau bezahlbarer Mietwohnungen angeregt werden. Dies ist hinsichtlich der Verhinderung von Luxusbauten inhaltlich auf den ersten Blick nachvollziehbar.

Die Sonder-Afa bietet privaten Eigentümern von Mehrfamilienhäusern eine Chance: Sie können die Abschreibungsmöglichkeit bei Aufstockungen und Nachverdichtungen beanspruchen. Auf den Neubau lässt sich die Sonder-Afa durch die Kostenobergrenze von 3.000 Euro in München kaum anwenden. Aufgrund der stark gestiegenen und weiterhin steigenden Grundstücks- und Baukosten sind die Kosten bereits jetzt meist höher. Insofern würden eine Vielzahl von "normalen" Mietwohnungsbauprojekten in München nicht von der Sonder-Afa profitieren.

#### Zu (11) Niedrige Eingangsmieten durch „Weitergabe“ der Abschreibungsmöglichkeiten

In der Begründung des Gesetzentwurfs wird erläutert, dass es Ziel der Maßnahme sei, möglichst zeitnah private Investoren zum Neubau von Mietwohnungen anzuregen. Die Sonderabschreibung könne im freifinanzierten Wohnungsmarkt Anreize setzen, um die Bautätigkeit anzuregen.

Es ist nicht zu erwarten, dass diese Anreize zu geringeren Mieten oder beschränkten Mieterhöhungen führen. Auch ist die Geltungsdauer mit nicht einmal vier Jahren zu kurz angesetzt um dauerhaft den Wohnungsmangel anzugehen. Abschreibungsregelungen sind ein kleiner Baustein im Instrumentenkasten der Wohnungspolitik. Sie sind nicht der entscheidende limitierende Faktor für die Baufertigstellungen in München. Von entscheidender Bedeutung ist eher die begrenzte Verfügbarkeit von Wohnbaufläche.

### **Fazit**

Der Wohngipfel und darin vorgeschlagene Maßnahmen haben wichtige wohnungspolitische Themen aufgegriffen. Aber die detaillierte rechtliche Ausgestaltung und Umsetzung wird weitere Zeit in Anspruch nehmen.

Die verbilligte Abgabe von öffentlichen Liegenschaften zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus ist auch an private Dritte möglich. Eine Reform des Mietspiegelrechts steht noch aus. Geförderte und auch preisgedämpfte Wohnungen können nach jetzigen Stand nicht im Mietspiegel abgebildet werden. Die Reform zum Wohngeld ist für 2019 vorgesehen. Langfristig stabilisierende Effekte auf das Wohngeldniveau und die Anzahl der Wohngeldempfänger werden für München nicht erwartet. Der Zeitplan für die Verabschiedung der zeitlich befristeten steuerlichen Sonderabschreibung ist derzeit offen. Für München werden daraus kaum positive

Effekte für den bezahlbaren Wohnungsbau mit anschließend niedrigeren Mieten erwartet.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Die Antwort ist mit dem Sozialreferat abgestimmt.

Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen, Ausschussgemeinschaft und Einzelstadträte haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin