



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk

An
Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann
Frau Stadträtin Gabriele Neff
Herrn Stadtrat Richard Progl
Herrn Stadtrat Fritz Roth

Rathaus

15.05.2025

Zukunft der Münchner Wohnen sichern II

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Nr. 20-26 / F 01173 von Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Richard Progl, Herrn StR Fritz Roth vom 31.03.2025, eingegangen am 31.03.2025

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 31.03.2025 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass der Oberbürgermeister im August 2019 einen Mietenstopp für die Mieter*innen der Münchner Wohnen verkündet und diesen im Dezember 2023 verlängert habe. Laut einem aktuellen Zeitungsbericht würden die Mieter*innen der Münchner Wohnen aktuell im Durchschnitt EUR 8,70 pro Quadratmeter pro Monat zahlen.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Warum haben Sie schon vor mehr als fünf Jahren einen Mietenstopp erlassen, wenn doch die Mieter der Münchner Wohnen ohnehin eine sehr privilegierte, niedrige Miete am Münchner Wohnungsmarkt entrichten?“

Antwort:

Die Beschlussfassung zu einem Städtischen Mieten-Stopp in München ist in der Vollversammlung des Münchner Stadtrates am 27.07.2019 mehrheitlich erfolgt, vgl. Sitzungsvorlage-Nr. 14-20 / V 15518. Ziel war und ist es, bei ungebrochen steigendem Bevölkerungswachstum Münchens dem damit ebenfalls stetig steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden und eine sozialverträgliche und stabile Mietgestaltung zu sichern. Die Landeshauptstadt München dient damit als Vorbild sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene. Oberbürgermeister Dieter Reiter setzt sich zudem für die Änderung des Mietrechts auf Bundesebene ein.

Frage 2:

„Warum ist es sozial gerecht, dass die Mieter der Münchner Wohnen von einem Mietenstopp profitieren, obwohl sie ohnehin eine sehr geringe Miete bezahlen?“

Antwort:

Herr Oberbürgermeister Reiter setzt sich sowohl landes- als auch bundesweit und bei allen anderen Wohnungsbestandshalter*innen für sozial verträgliche Mieten ein. Das Vorgehen der Landeshauptstadt München bildet eine Basis, um zumindest in diesem Rahmen im hochpreisigen München, sozialverträgliche Mieten langfristig und nachhaltig zu sichern und so der Verdrängung von Bestandsmieter*innen entgegenzuwirken. Gleichzeitig geht die Stadt München mit gutem Beispiel voran und schützt die Mieter*innen, auf deren Mieten sie direkt Einfluss hat.

Frage 3:

„Können Sie sicherstellen, dass der Mietenstopp nur die Mieter begünstigt, die sozial darauf angewiesen sind, oder werden alle Mieter – auch die Wohlhabenden – von dem Mietenstopp begünstigt?“

Antwort:

Gemäß der Beschlussfassung der Vollversammlung vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 11300) gilt der Mieten-Stopp für alle Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft sowie des Kommunalreferates – unabhängig von den Einkommensverhältnissen der Mieterschaft.

Gemäß Antragsziffer 5 des vorstehenden Beschlusses ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, bis Ende 2026 eine umfassende Evaluation vorzulegen, mit der u.a. auch rechtssichere Vorschläge für Mieterhöhungen auf Basis der Einkommensverhältnisse der einzelnen Haushalte gemacht werden sollen

Frage 4:

„Welche Auswirkung hat der Mietenstopp auf die finanzielle Lage des Unternehmens Münchner Wohnen?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilt hierzu mit, dass der Städtische Mieten-Stopp Einfluss auf die Einnahmenseite der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und somit auf erzielbare Überschüsse hat. Diese wiederum bestimmen, wie hoch die eigene Investitionskraft der Münchner Wohnen ist. Dank einer vorausschauenden und nachhaltigen Finanzplanung und Bestandsbewirtschaftung bleibt die operative Stabilität stets erhalten. Zudem achtet die Münchner Wohnen jederzeit darauf, ihre Ressourcen effizient und zielgerichtet einzusetzen.

Frage 5:

„Hat der Mietenstopp und die damit einhergehende vermutliche Unterfinanzierung der Münchner Wohnen einen Einfluss auf die schwierige Suche nach einem geeigneten Geschäftsführer (vgl. Anfrage Zukunft der Münchner Wohnen sichern I)?“

Antwort:

Nein, dies hat keinen Einfluss auf die Suche nach einer geeigneten Geschäftsführung. Zudem weist die Münchner Wohnen keine Unterfinanzierung auf. Alle Vorhaben, sei es bei Neubauten, Sanierungen oder Ankäufen, werden unter sorgfältiger Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Werthaltigkeit durchgeführt. Besonderen Wert legt die Münchner Wohnen auf eine solide Finanzierung sowie eine verantwortungsbewusste Haushaltsführung. Diese spiegelt sich auch im ausgezeichneten Rating wider. Die Münchner Wohnen hat zuletzt in 2024 von der Ratingagentur S&P Global Ratings mit «AA-» eine ausgezeichnete Bewertung erhalten. S&P bewertet insbesondere die Anpassungsfähigkeit der Münchner Wohnen als

Organisation an das aufgrund von Haushaltseinsparungen reduzierte finanzielle Engagement der Landeshauptstadt München positiv und sieht das Managementteam der Münchner Wohnen insgesamt in der Lage, das angepasste Investitionsprogramm auf Basis der soliden finanziellen Ausstattung des Unternehmens umzusetzen. Die Münchner Wohnen bleibt damit im Ergebnis die bestbewertete kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Deutschland. Aufgrund dieser öffentlich zugänglichen Informationen werden mögliche Kandidat*innen die Münchner Wohnen nicht als unterfinanziert bewerten.

Die Fragen 6 und 7 werden zusammenfassend wie folgt beantwortet:

Frage 6:

„Wie oft wird der Mietenstopp überprüft, und welche Kriterien werden dabei angelegt? Gibt es einen klaren Zeitrahmen für die Evaluierung der Wirksamkeit dieser Maßnahme?“

Frage 7:

„Wie lange soll der Mietenstopp nach Ihrer Vorstellung noch verlängert werden? Bis zur nächsten Kommunalwahl? Bis zum Ende Ihrer Amtszeit? Oder darüber hinaus?“

Antwort Fragen 6 und 7:

Wie in Antwort zu Frage 3 ausgeführt, wurde die Stadtverwaltung gebeten bis Ende 2026 eine umfassende Evaluierung vorzulegen, die konkrete Informationen zur Mieterstruktur der städtischen Wohnungen enthält. Außerdem soll die Evaluierung rechtssichere Vorschläge für mögliche Differenzierungen bei Mieterhöhungen im Bestand der Münchner Wohnen basierend auf der Einkommenssituation der Haushalte sowie dem damit verbundenen administrativen Aufwand beinhalten. Nach Abschluss dieser Evaluierung und unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Haushaltssituation wird der Stadtrat über eine mögliche Fortsetzung des Mieten-Stoppes entscheiden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde zudem gebeten, den Stadtrat erneut zu befassen, wenn die Münchner Wohnen für Neubau und Sanierung über die geltende Beschlusslage hinausgehende zusätzliche finanzielle Mittel benötigt. Weiterführende Beschlussfassungen zum Städtischen Mieten-Stopp bleiben somit dem Stadtrat der Landeshauptstadt München vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

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