

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- a) **Mietpreisprüfungen für öffentlich geförderte Wohnungen für die Jahre 2012 und 2013**
- b) **Modernisierungsgenehmigungen nach § 11 Abs. 7 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV)**
- c) **Umwandlung öffentlich geförderter Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen in den Jahren 2012 und 2013**
- d) **Bestätigungen über den „Bindungsablauf“ öffentlich geförderter Wohnungen**

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 01590

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2014

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Der Bau- und Vergabeausschuss hat am 11.11.1976 das Baureferat (seit 1979 Referat für Stadtplanung und Bauordnung) beauftragt, jährlich über das Ergebnis der Mietpreisprüfungen für öffentlich geförderte Wohnungen zu berichten und dieses in der „Rathaus Umschau“ zu veröffentlichen. Im Zusammenhang mit obigen Ergebnissen erscheint auch die Darstellung von Interesse, wie sich die Modernisierungsgenehmigungen und die Erteilung von Bestätigungen über den sog. „Bindungsablauf“ entwickelten, da Modernisierungsmaßnahmen ebenso wie der Ablauf der Sozialbindungen in der Regel zu Mietpreissteigerungen führen.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 17.09.1980 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, jährlich dem Stadtrat die ihm bekannt gewordenen Umwandlungen öffentlich geförderter Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen mitzuteilen.

Da die Prüfung der Einhaltung der Mietpreisbindung in den letzten Jahren neben dem klassischen 1. Förderungsweg zu einem großen Teil auch die in anderen Fördermodellen geförderten Wohnungen sowie Betriebskosten betrifft, werden diese seit 2013 ebenfalls statistisch erfasst und ab dieser Bekanntgabe ebenfalls dargestellt.

Da aufgrund erheblicher personeller Veränderungen im zuständigen Sachgebiet die Zahl der Mietpreisprüfungen im klassischen 1. Förderungsweg im Jahr 2012 nicht den intern gesetzten Zielsetzungen (Anzahl der geprüften Wirtschaftseinheiten) entsprechen würde, wurde auf eine gesonderte Bekanntgabe in 2012 verzichtet. Der Stadtrat wurde in der letzten Bekanntgabe für das Jahr 2011 bereits auf die reduzierte Zahl der Mietpreisprüfungen hingewiesen. In der vorliegenden Bekanntgabe werden die Daten für die Jahre 2012 und 2013 dargestellt. Ab der Bekanntgabe für 2014 wird der jährliche Rhythmus wieder aufgenommen.

Hierzu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:
(Die Zahlen aus dem Jahr 2012 sind jeweils in Klammern gesetzt)

1. Mietpreisprüfungen der Maßnahmen im klassischen 1. Förderungsweg in den Jahren 2012 und 2013

- a) Mietpreisprüfungen erfolgen jeweils für eine Wirtschaftseinheit, welche aus einer Wohnung oder auch hundert Wohnungen bestehen kann. Der Aufwand für jede Mietpreisprüfung ist unabhängig von der Anzahl der Wohnungen annähernd gleich. Daher entspricht die Anzahl der durchgeführten Mietpreisprüfungen nicht der Zahl der geprüften Wohnungen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat im Berichtsjahr 16 (6) Mietpreisprüfungen für 527 (495) Wohnungen durchgeführt. Damit konnte gegenüber 2012 wieder eine deutliche Steigerung der Anzahl der Mietpreisprüfungen erzielt werden. Das von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern mit Schreiben vom 11.06.1971 seinerzeit vorgegebene Ziel, jährlich etwa 5 v. H. des vorhandenen Bestandes an öffentlich geförderten Wohnungen zu prüfen, kann aufgrund von Personalreduzierungen seit 2004 und weiteren Reduzierungen im Jahr 2011 in diesem Bereich nicht mehr in vollem Umfang weiter verfolgt werden. So werden Mietpreisprüfungen in der Regel nur noch bei konkreten Hinweisen auf überhöhte Mietforderungen durchgeführt. Die stichprobenweise Prüfung entfällt.

Nur so ist es möglich, hier die gesetzlichen Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis wie Mietgenehmigungen, Modernisierungszustimmungen, Bindungsablaufbestätigungen etc. weiterhin in der erforderlichen Qualität zu erfüllen sowie den Sub-

ventionszweck hinsichtlich der zulässigen Miete zu überwachen.

Der Mieterschutz ist durch die „Verdachtsprüfungen“ – wenn auch in reduziertem Umfange – gewährleistet. Dies ist auch vertretbar, da die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) vom 12.09.2007 zwar „Verdachtsprüfungen“, aber keine Stichproben vorsieht.

Von den insgesamt 527 (495) geprüften Wohnungen wurden bei 28 (159) Wohnungen Mietpreisüberschreitungen festgestellt. Die Überschreitungen betragen bei 27 (153) Wohnungen bis zu 0,10 €/m², Verstöße bis zu bis zu 1,00 €/m² sind 2013 nicht zu verzeichnen (6 Wohnungen), bei 1 (0) Wohnung(en) betrug die Überschreitung über 1,00 €/m² Wohnfläche im Monat.

- b) Die Vermieterinnen und Vermieter von 1 (6) Wohnung(en) haben Mietpreisüberschreitungen im Berichtszeitraum bereinigt. Dies erfolgte durch Rückzahlung zu viel einbehaltener Mietbeträge an die Mieterinnen und Mieter in Höhe von 7.083,60 € (1.429,00 €).

In den letzten Jahren hat die Überprüfung der Nebenkosten (Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten) stark zugenommen, da sich Sozialmieterinnen und Sozialmieter durch Informationen aus der Tagespresse für diese Kostenposition sensibilisiert zeigten. Die Nebenkosten als Bestandteil der Kostenmiete werden ebenfalls durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft.

- c) Die Überprüfungsergebnisse im Vergleich zu den Vorjahren

Jahr	Mietpreis- prüfungen WE	kein Mietpreisverstoß		geringfügiger Mietpreisverstoß		wesentlicher Mietpreisverstoß	
		WE	%	WE	%	WE	%
2007	1.796	642	35,7	993	55,3	161	9,0
2008	1.680	1.226	73,0	26	1,6	428	25,4
2009	1.302	1.118	85,9	1	0,1	183	14,0
2010	1.119	1.119	100,0	0	0	0	0
2011	664	496	74,7	18	2,7	150	22,6
2012	495	336	67,9	153	30,9	6	1,2
2013	527	499	94,7	27	5,1	1	0,2

Die geförderten Wohnungen, bei denen Mietpreisverstöße festgestellt wurden (sowohl in 2013 als auch in 2012) befinden sich alle in der Hand von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind keine Verstöße zu verzeichnen.

Die Wohnungen, bei denen Mietpreisprüfungen durchgeführt wurden, verteilen sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

Stadtbezirk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wohnungen 2012	-	-	-	-	68	38	-	-	77	-	-
Wohnungen 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-	-

12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
95	39	57	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	151
-	6	189	-	153	-	-	-	97	28	-	-	-	-

Aufgrund der durchgeführten Mietpreisprüfungen und aus den täglichen Beratungsgesprächen lässt sich zusammenfassend feststellen, dass wegen des komplizierten und komplexen Mietberechnungsrechts sowohl bei den Vermieterinnen und Vermietern als auch den Mieterinnen und Mietern weiterhin Informations- bzw. Beratungsbedarf besteht. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat somit über die Prüfungen hinaus im Rahmen der schriftlichen und mündlichen Beratung von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern nachhaltig dazu beigetragen, Mietpreisüberschreitungen von vornherein zu verhindern.

2. Prüfung der Einhaltung des Subventionszweckes im Jahr 2013

Seit 2013 werden aufgrund eines deutlichen Anstieges an zu bearbeitenden Fällen die Prüfungen zur Einhaltung der Zweckbestimmung bei allen weiteren Förderungsmodellen (3. Förderungsweg/Bayerisches Wohnungsbauprogramm, Einkommensorientierte Förderung - EOF) ebenfalls statistisch erfasst.

Auch hier erfolgen Beratungen hinsichtlich zulässiger Miethöhen bei Aufgabe der Selbstnutzung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer und die Prüfung der verlangten Mieten.

Diese Prüfungen/Beratungen erfolgen grundsätzlich auf Nachfrage der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo), der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. der Mieterinnen und Mieter.

Bei den insgesamt 183 geprüften Wohnungen handelte es sich um 124 Mietwohnungen und 59 ehemals eigengenutzte Eigentumswohnungen, welche nachträglich vermietet wurden. Bei 39 Mietwohnungen wurde ein Fehler in der Betriebskostenabrechnung festgestellt. Dieser wurde vom Eigentümer korrigiert.

Bei neun ehemals eigengenutzten Eigentumswohnungen wurden Mietpreisüberschreitungen festgestellt. Die BayernLabo wurde über die Mietpreisverstöße informiert, was dazu geführt hat, dass aufgrund der Regelung in der Förderzusage („Wird die Selbstnutzung aufgegeben, ... ist das Darlehen vom Tag der Aufgabe an jährlich mit 7 v. H. zu verzinsen, ... es sei denn, die Wohnung wird an einen Wohnberechtigten zur zulässigen Miete vermietet“) die Zinsen für die staatlichen Darlehen entsprechend angehoben wurden. Mit Anhebung der Zinsen enden gemäß Förderzusage die Bindungen für diese Wohnungen.

3. Modernisierungsgenehmigungen in den Jahren 2012 und 2013

Im Jahr 2013 wurde über 8 (11) Modernisierungsanträge gemäß § 11 der Zweiten Berechnungsverordnung (ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Haushaltsmitteln) für 330 (590) Wohnungen entschieden. Die in die Mietenberechnung eingehenden Kosten für Maßnahmen betragen rd. 0,65 Mio. € (1,5 Mio. €) . Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat darüber hinaus in einer Reihe von bereits vorläufig genehmigten Modernisierungsfällen nach Vorlage der Schlussabrechnungen die endgültig anerkennbaren Modernisierungskosten geprüft und damit die Auswirkungen auf die Mieten überwacht.

Die noch ausstehenden Modernisierungsgenehmigungen (eingereicht in den Jahren 2012 und 2013) werden nach Absprache mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern Zug um Zug im Jahr 2014 und 2015 erfolgen.

Übersicht Modernisierungen

Modernisierung in den Jahren	Wohnungen	in Mietenberechnung zu berücksichtigende Kosten in Mio. €
2008	2.097	rd. 5,8
2009	2.888	rd. 11,1
2010	3.022	rd. 5,4
2011	1.422	rd. 1,7
2012	590	rd. 1,5
2013	330	rd. 0,7

4. Umwandlung öffentlich geförderter Sozialmietwohnungen im 1. Förderungsweg in den Jahren 2012 und 2013

In den Jahren 2012 und 2013 wurden bei der Mietpreisprüfungsstelle keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen vorgelegt. Verfahren zur Genehmigung der Umwandlung und der neuen Mieten nach Art. 9 Abs. 2 und 3 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) waren in den Jahren 2012 und 2013 nicht veranlasst.

5. Bestätigungen über den „Bindungsablauf“ im 1. Förderweg in den Jahren 2012 und 2013

Gemäß Art. 18 BayWoBindG ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verpflichtet, den Verfügungsberechtigten von im klassischen 1. Förderungsweg (ausgelaufen 2001, ersetzt durch andere Förderungsmodelle wie z. B. Einkommensorientierte Förderung - EOF, München Modell, Kommunale Wohnungsbauprogramme) geförderten Sozialwohnungen Bestätigungen über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (= Bindungsablauf) zu erteilen. Im Jahr 2013 wurden für 1.386 (448) Wohnungen diese Bestätigungen erteilt. Dabei wurden von den Verfügungsberechtigten sowohl vorzeitig als auch planmäßig Darlehensrestbeträge aus nominaler Gesamtfördersumme von rd. 43,1 Mio. € (14,3 Mio. €) zurückgeführt.

Entwicklung in den letzten Jahren:

Jahr	Sozialwohnungen	Rückzahlungen davon		Aufteilung nach	
		planmäßig	vorzeitig	Sozialmietwohnungen	Öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen (Eigenheime, Eigentumswohnungen)
2008	749	12	737	711	38
2009	795	515	280	758	37
2010	1.207	159	1.048	1.168	37
2011	571	104	467	541	30
2012	448	99	349	411	37
2013	1.386	596	790	1.332	54

Die 596 (99) Wohnungen, für die die öffentlichen Baudarlehen planmäßig in 2013 (2012) ausgelaufen sind, fielen bereits zum 01.01.2014 (01.01.2013) aus den gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Für die 790 (349) Wohnungen, bei denen die Mittel vorzeitig zurückbezahlt wurden, be-

steht eine Nachwirkungsfrist von max. 10 Jahren (in welcher die Mietpreis- und Belegungsbindung weiterhin gilt), d. h. längstens bis zum 31.12.2023.

Abschließend ist festzustellen, dass im klassischen 1. Förderweg zum Jahresende 2013 noch rd. 36.900 (rd. 38.200) öffentlich geförderte Miet- und Eigentumswohnungen der gesetzlichen Sozialbindung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Belegungs- und Mietpreisbindung) unterlagen, einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen in den umliegenden Landkreisen, für die die Stadt ein Belegungsrecht hat. Darin enthalten sind auch mit Wohnungsfürsorgemitteln (z. B. Bahn, Post etc.) geförderte Wohnungen, für die die Stadt kein unmittelbares Belegungsrecht besitzt.

Der klassische 1. Förderweg wurde, wie bereits ausgeführt, ab dem Jahr 2001 durch andere staatliche und/oder kommunale Förderprogramme ersetzt. Durch die Förderung von ca. 18.000 Miet- und Eigentumswohnungen von 2001 bis 2013, also im Schnitt ca. 1.400 WE p.a., wurde der Bestand an sozial gebundenen Wohnungen stabilisiert.

Beteiligung des Bezirksausschusses/der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in vorliegender Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1
3. An das Sozialreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/01
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/2
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

14. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/12
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3