



**Brigitte Meier**  
Sozialreferentin

Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar  
Frau Stadträtin Gabriele Neff  
Herrn Stadtrat Dr. Wolfgang Heubisch  
Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilnhofen-Rath  
Herrn Stadtrat Thomas Ranft

Stadtratsfraktion Freiheitsrechte, Transparenz  
und Bürgerbeteiligung

Rathaus

02/19/15

### **Konzept soziale Mietobergrenzen (KSM)**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
von Herrn StR Dr. Michael Mattar, Frau StRin Gabriele Neff,  
Herrn StR Dr. Wolfgang Heubisch, Herrn StR Wolfgang Zeilnhofen-Rath  
Herrn StR Thomas Ranft vom 01.12.2014 eingegangen am 01.12.2014

Az.: D-HA II/V 1 6840-2-0012

Gz.: S-III-S/FSV

Sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Mattar,  
sehr geehrte Frau Stadträtin Neff,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Dr. Heubisch,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Zeilnhofen-Rath,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Thomas Ranft,

in Ihrer Anfrage vom 01.12.2014 führen Sie Folgendes aus:

„Mit Beschluss des Stadtrats vom 06.07.2006 wurde das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) neu festgelegt. Das KSM kommt für Wohnungen zum Tragen, die im Eigentum bzw. der Verwaltung bei den städtischen Wohnungsgesellschaften stehen und aus der Sozialbindung gefallen sind.

Die vorgesehene Vergabe soll seitdem nach folgenden Kontingenten erfolgen:

- 15 % Eigenvergabe durch die Wohnungsgesellschaften (grundsätzlich zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. Mietspiegel)

Orleansplatz 11  
81667 München  
Telefon: 089 233-48640  
Telefax: 089 233-48575

- 60 % für Städtische Dienstkräfte (zur ortsüblichen Vergleichsmiete soweit die Einkommensgrenze gemäß § 9 WoFG plus 30 % überschritten wird)
- 10 % Direktbelegung durch Sozialreferat (nur für Haushalte, die die Einkommensgrenze des WoFG (Abs. 2) einhalten)
- 15 % 3er Vorschlag durch Sozialreferat (nur für Haushalte wie bei Direktbelegung).

Mit Ausnahme der Eigenvergaben gelten seit 2006 folgende Mietobergrenzen: 6,75 € Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> und 6,25 € Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup>. Hierbei ist Voraussetzung, dass der Haushalt über ein Einkommen von max. gemäß § 9 WoFG plus 30 % verfügt. Anpassungen der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel sollen nur erfolgen, wenn das Einkommen der Haushalte über der definierten o.g. Einkommensgrenze liegt. Hierbei wird zudem eine Kinderkomponente von 0,50 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.“

Bevor wir auf Ihre konkreten Fragen eingehen, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass sich das KSM auf alle Wohnungen erstreckt, die dem Belegungsbindungsvertrag unterliegen. Das sind die Wohnungen der städtischen Gesellschaften GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) und GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG), die nicht mehr öffentlich gefördert sind, sowie Wohnungen des Kommunalreferats. Die prozentuale Verteilung der Wohnungsvergaben auf die verschiedenen Personengruppen wird immer wieder dem aktuellen Bedarf angepasst. Wie bereits im Beschluss des Sozialausschusses vom 08.03.2012 (Vorlagennummer 08-14 / V 08607) zum Konzept Soziale Mietobergrenzen dargelegt, sieht der Verteilungsschlüssel derzeit wie folgt aus:

- 15 % Eigenvergabe durch die Wohnungsgesellschaften
- 50 % für städtische Dienstkräfte
- 20 % Direktbelegung durch das Sozialreferat
- 15 % Benennung von Wohnungssuchenden zur Auswahl

Zu Ihrer Anfrage vom 01.12.2014 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Wie viele Wohnungen unterliegen dem System der KSM in München?

Antwort:

Alle Wohnungen der städtischen Gesellschaften GWG und GEWOFAG, die nicht mehr öffentlich gefördert sind, sowie Wohnungen des Kommunalreferats. Dieser Wohnungsbestand umfasst ca. 29.800 Wohnungen.

Frage 2:

Wie viele Wohnungen wurden in den letzten beiden Jahren (2012/13) neu vermietet?

Antwort:

Siehe nachfolgende Tabelle:

Vermieterin/Vermieter	2012	2013
GEWOFAG	954	967
GWG	428	465
Kommunalreferat	Beide Jahre zusammen 30 Neuvermietungen	

## Frage 3:

Wie hoch ist der Anteil der Haushalte (bezogen auf alle Wohnungen nach KSM), die über Einkommen gemäß § 9 WoFG bis maximal 30 % verfügen?

Antwort:

Siehe nachfolgende Tabelle:

GEWOFAG	bei ca. 48 % der Vermietungen
GWG	bei ca. 30 % der Vermietungen
Kommunalreferat	bei ca. 25 % der Vermietungen

Das Kommunalreferat wendet gemäß Kommunalausschussbeschluss vom 14.06.2007 (Umsetzung des KSM-Beschlusses des Stadtrates vom 26.07.2006, Vorlagen nummer 02 – 08 / V 09896) für den vom Kommunalreferat verwalteten Wohnungsbestand die KSM-Mietobergrenzen auch zusätzlich noch bei den preisgebundenen Wohnungen des 1. Förderweges Sozialer Wohnungsbau an.

Ergänzend ist anzumerken, dass das KSM, unabhängig vom Einkommen des jeweiligen Haushalts, bei bestimmten Wohnungen gemäß Beschluss des Stadtrats vom 28.01.1998 nicht angewendet wird. Dabei handelt es sich um Wohnungen in Ein- bis Dreifamilienhäusern bzw. in hochwertigen Gebäuden, die mit hohem Aufwand ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln generalsaniert wurden („freie Objekte“).

Bei Dienstwohnungen des Kommunalreferats erfolgt die Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte unabhängig vom KSM im Wege der sozialen Staffelung nach der Dienstwohnungsvergütung.

Ferner kommt das KSM vereinzelt bei Substandardwohnungen nicht zur Anwendung, da sich die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb den einschlägigen KSM-Mietobergrenzen bewegen kann.

## Frage 4:

In welchem zeitlichen Rhythmus wird das Einkommen überprüft?

Antwort:

Bei der GEWOFAG wird das Einkommen alle zwölf Monate im Rahmen einer Mietanpassung überprüft. Bei der GWG werden Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) alle drei Jahre durchgeführt. Eine Überprüfung des Einkommens findet beim Kommunalreferat parallel mit der turnusmäßigen Mietüberprüfung alle drei Jahre statt.

Frage 5:

Wie hoch ist die Quadratmetermiete für die Wohnungen, die von Haushalten bewohnt werden, die über der Einkommensgrenze gemäß § 9 WoFG plus 30 % liegen?

Antwort:

Keine der drei Vermieterinnen kann über alle vermieteten Wohnungen einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis benennen, da die Parameter für eine Auswertung nicht erfasst sind.

Die Mietspiegelmiete, die in diesen Fällen zum Tragen kommt, liegt zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> für Altbauwohnungen mit Ofenheizung und 12,50 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen mit guter Ausstattung.

Frage 6:

Plant die Verwaltung eine Erhöhung der Mieten von 6,25/6,75 €?

Antwort:

Der fixe Betrag für die reduzierte Miete nach KSM geht nicht auf das Alter und den Zustand der Wohnung ein, was für die jeweilige Vermieterin zum Teil sehr hohe prozentuale Abschläge zur ortsüblichen Vergleichsmiete bedeutet. Das könnte Auswirkungen auf die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen oder Segregation in der Mieterauswahl bedeuten.

Die Verwaltung wird deshalb in Kürze die Aktualisierung des KSM mit den Vermieterinnen initiieren, die den verschiedenen Intentionen Rechnung trägt.

Mit freundlichen Grüßen

gz.

Brigitte Meier