

Konzept Soziale Mietobergrenzen – KSM

Städtische Wohnungsbaugesellschaften:

Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) muss überarbeitet werden

Antrag Nr. 14-20 / A 01439

von DIE LINKE vom 08.10.2015

Produkt 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06654

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 30.03.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

1998 wurde das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) beschlossen. Ziel war, mit den nicht mehr gebundenen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und des Kommunalreferates günstigen Wohnraum für Bezieherinnen und Bezieher geringerer und mittlerer Einkommen zu erhalten, indem die Mietsteigerung begrenzt wurde. 2006 wurde das Konzept dahingehend modifiziert, dass die Eingangsmieten für bestimmte Einkommensgruppen gedeckelt und Mieterhöhungen unter den damals gesetzlich zugelassenen Grenzen gehalten wurden. Die Eingangsmieten wurden seither nicht mehr erhöht.

Mit der hier vorgelegten Neukonzeption des KSM wird nun ein flexibles System der Eingangsmieten vorgestellt, das alle Aspekte einer Wohnungsbewertung berücksichtigt und gleichzeitig Bezieherinnen und Bezieher geringerer und mittlerer Einkommen günstigere als marktübliche Mieten verschafft.

1. KSM in der bestehenden Form

1.1 Aufgabe des KSM

Das KSM hat die Aufgabe, den nicht mehr gebundenen Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsgesellschaften und des Kommunalreferats Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen. Es ist damit eine wichtige Ergänzung zu den immer stärker zurückgehenden Beständen im geförderten Bereich und bringt Entlastung für die hohe Zahl der für eine geförderte Wohnung registrierten Haushalte.

Andererseits sollen die städtischen Gesellschaften und das Kommunalreferat Einnahmen erzielen, die eine rentable Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ermöglichen sowie den Aufbau von Eigenkapital für Neubaumaßnahmen gewährleisten.

1.2 Wohnungen im KSM

Das Konzept Soziale Mietobergrenzen basiert auf dem Beschluss der Vollversammlung vom 26.07.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08272) und gilt für alle Wohnungen der städtischen Gesellschaften GWG und GEWOFAG, die dem Belegungsbindungsvertrag unterliegen sowie für Wohnungen des Kommunalreferates.

1.3 Eingangsmieten

- Für Wohnungen bis 50 m² gilt eine Eingangsmiete von 6,75 €/m², sofern die Haushalte die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG + 30 %¹ nicht überschreiten.
- Für Wohnungen über 50 m² gilt eine Eingangsmiete von 6,25 €/m², sofern die Haushalte die Einkommensgrenzen des § 9 WoFG + 30 %¹ nicht überschreiten.
- Liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter 6,25 €/m² bzw. 6,75 €/m², entspricht die Eingangsmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Bei Haushalten, deren Einkommen über der Einkommensgrenze des § 9 WoFG + 30 %¹ liegen, kann als Eingangsmiete generell die ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt werden.

1.4 Mieterhöhungen

Haushalte, die zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens die Einkommensgrenze § 9 WoFG + 30 %¹ einhalten, können der Mieterhöhung widersprechen und bleiben bei der Miete von 6,25 €/m² bzw. 6,75 €/m². Entsprechende Nachweise sind durch die Haushalte bei den Vermietenden vorzulegen.

Bei Haushalten mit höherem Einkommen wird die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben. Durch den Beschluss der Vollversammlung zum KSM vom 26.07.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08272) wurde die damals gültige gesetzliche Mieterhöhungsgrenze von 20 % auf 15 % innerhalb des KSM gesenkt.

1.5 Familienkomponente

Haushalte, deren Einkommen über der Einkommensgrenze des § 9 WoFG + 30 %¹ liegen und deren Eingangsmiete oder durch Mieterhöhung angepasste Miete die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht, können die Familienkomponente in Anspruch nehmen. Dabei wird auf Antrag die Miete pro kindergeldberechtigtem Kind bis 25 Jahre um 0,50 €/m² reduziert. Die KSM-Grenze von 6,25 €/m² bzw. 6,75 €/m² kann dabei nicht unterschritten werden.

¹ Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) wurde in Bayern mit 01.05.2007 durch Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) i.V.m. den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) abgelöst. Aktuell gilt Art. 11 BayWoFG i.V.m. Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 Stufe II

2. Neukonzeption des KSM

2.1 Notwendigkeit einer Neukonzeption

Die bisherige Ausrichtung des KSM mit der Festlegung eines fixen Betrags als Einstiegsmiete bzw. Grenze für Mieterhöhungen führt zu verschiedenen Problemen.

Sanierung/Renovierung

Für den Werterhalt des Immobilienbestandes sind Sanierungen/Renovierungen notwendig. Durch die stetig steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Umweltschutz sind die Kosten für Sanierungen stark gestiegen. Die auf die Mietenden umlegbaren Kosten können im Rahmen des KSM nicht verlangt werden, sofern diese die Einkommensgrenzen einhalten und damit auf eine Mieterhöhung verzichtet werden muss. Der fixe Mietpreis erschwert dadurch Sanierungen wirtschaftlich.

Keine Berücksichtigung der Lage und Ausstattung

Das KSM gilt stadtweit und für alle in Frage kommenden Wohnungen. Dabei werden Lage, Ausstattung und Renovierungszustand der Wohnung nicht berücksichtigt. Einzige Ausnahme bilden hier die Wohnungen, deren ortsübliche Vergleichsmiete die Grenzen von 6,25 €/m² bzw. 6,75 €/m² nicht erreichen. Diese Mieterinnen und Mieter müssen auch bei Einhalten der Einkommensgrenzen die volle Mietspiegelmiete bezahlen.

Berechnungsgrundlage

Auch unter der Zielsetzung, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sind Anpassungen im Laufe der Zeit notwendig. Vom KSM ist eine Vielzahl verschiedenster Wohnungen erfasst. Bei der Festlegung der KSM-Miete soll indes größtmögliche Gerechtigkeit hergestellt werden. So wurden in der Vergangenheit Einkommensentwicklung und Verbrauchsindizes zu Hilfe genommen, um die Anhebung der KSM-Miete zu berechnen. Dies ist zeitaufwändig und berücksichtigt die Situation in München nur bedingt (bei der Zugrundelegung bundesweiter Indizes).

2.2 Mietspiegelmiete mit Abschlag

In der Neukonzeption des KSM gilt zukünftig als Eingangsmiete die – unter Berücksichtigung aller wertbildenden Kriterien ermittelte – ortsübliche Vergleichsmiete. Für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen wird ein Abschlag von 20 % auf die Nettokaltmiete gewährt. Der prozentuale Abschlag wird bei Einfachwohnungen so reduziert, dass eine Mindestmiete von 4 €/m² erhalten bleibt.

Die Höhe des Abschlags wurde anhand umfassend sanierter Wohnungen der GWG und des GEWOFAG-Konzerns ermittelt. Ihre Ausstattung und ihr Energiestandard entsprechen Neubauwohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF). Für diese

Wohnungen gilt derzeit eine Eingangsmiete von 9,40 €/m²(²). Um diese Eingangsmiete bei umfassend sanierten Wohnungen zu erreichen, ist ein Abschlag von 20 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich.

Ältere oder einfacher sanierte Wohnungen haben eine geringere ortsübliche Vergleichsmiete. Hier bewirkt der 20 %-Abschlag eine angemessen günstige Miete. Haushalte in einfachst ausgestatteten Wohnungen werden nicht mehr benachteiligt, wobei 4 €/m² als Untergrenze festgelegt wird.

Mit der Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gewährleistet, dass Lage, Ausstattung und Renovierungszustand der Wohnung berücksichtigt werden.

Renovierungen und Sanierungen fließen in die Mietberechnung ein, so dass für die Verfügungsberechtigten zumindest ein Teil der Investitionskosten refinanziert werden kann. Somit stehen Mittel zur Verfügung, mit denen weitere Wohnanlagen saniert werden können.

Eine Modellrechnung des GEWOFAG-Konzerns zu den vom KSM erfassten Wohnungen zeigt, dass die Neukonzeption im Durchschnitt zu folgenden Veränderungen führt:

- bei Wohnungen über 50 m² von derzeit 6,25 €/m² auf 6,49 €/m²
- bei Wohnungen unter 50 m² von derzeit 6,75 €/m² auf 7,17 €/m².

Eine Reduzierung des Abschlags ist für Einfachwohnungen des Kommunalreferates vorgesehen, deren Mietspiegelmiete bei 5 €/m² und darunter liegt. Hier kann der Abschlag soweit begrenzt werden, dass eine Miete von 4 €/m² als Basismiete erhalten bleibt. Die laufenden Aufwendungen für ein Objekt können in vielen Fällen nur mit dieser Mindestmiete erwirtschaftet werden. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind diese Wohnungen (sog. Substandardwohnungen) nicht vom Belegungsbindungsvertrag erfasst.

Wohnungen des Kommunalreferates in besonders hochwertigen Gebäuden sowie Wohnungen des Kommunalreferates in Ein- bis Dreifamilienhäusern bleiben vom KSM ausgenommen.

Eine Übersicht mit Musterwohnungen und korrespondierenden Mietspiegelmieten sowie der KSM-Mieten in der Neukonzeption befindet sich in Anlage 1.

2.3 Einkommensgrenzen

Für die Festlegung der geringen und mittleren Einkommen werden die Einkommensgrenzen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) zugrunde gelegt.

In den vergangenen 20 Jahren wurden über die oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern zahlreiche Programme für den geförderten Wohnungsbau aufgelegt. Oftmals wurde mit jedem Programm eine Anpassung der berechtigten Einkommensgrenzen vorgenommen, so dass für die unterschiedlichen Wohnobjekte

2 Unter Berücksichtigung der EOZF beträgt die Miete bei EOZF Stufe I 5,65 €/m² und bei Stufe II 6,65 €/m².

jeweils gesonderte Einkommensgrenzen gelten. Zudem wurde mit der einkommensorientierten Förderung ab 1994 die bis dahin geltende Objektförderung in eine gemischte Objekt-/Subjektförderung umgewandelt. Seit der Einführung des Bayerischen Wohnungsbauprogramms nach Art. 1 ff. BayWoFG wurden die Einkommensgrenzen letztmalig mit dem BayWoFG 2007 angepasst. Für alle Neubauvorhaben der letzten Jahre gelten die Einkommensgrenzen der WFB 2012, weshalb diese auch als Basis für die Neukonzeption des KSM gelten sollen.

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen nach WFB 2012		
	Stufe I €	Stufe II €	Stufe III €
Einpersonenhaushalt	12.000,00	15.600,00	19.000,00
Zweipersonenhaushalt	18.000,00	23.400,00	29.000,00
Zuzüglich jede weitere haushaltsangehörige Person	4.100,00	5.300,00	6.500,00
Zuzüglich für jedes Kind bzw. bestehende Schwangerschaft	500,00	750,00	1.000,00

(Die angegebenen Beträge sind bereinigte Einkommensgrenzen, also Bruttoeinkommen abzüglich Pauschalbeträge für Werbungskosten, Steuern, Altersvorsorge, Kranken- und Pflegeversicherung.)

Um einem breiten Personenkreis den Abschlag des KSM von der ortsüblichen Vergleichsmiete zukommen zu lassen, werden als maßgebliche Einkommensgrenze die WFB 2012 Stufe II zugrunde gelegt. Sollten Anpassungen der WFB in Kraft treten, werden diese automatisch für das KSM übernommen. Dabei gilt grundsätzlich die mittlere Einkommensgrenze als Basis für die Berechtigung nach KSM.

Sollte sich die Struktur der Einkommensgrenzen innerhalb der WFB grundlegend ändern, entscheidet die Fachsteuerung des Produkts 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen, welche Einkommensgrenze im Sinne dieser Beschlussvorlage für das KSM maßgeblich ist.

2.4 Mieterhöhungen

Wie im bisherigen KSM können Haushalte, die zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens die für sie maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschreiten, einen Antrag auf Aussetzung bzw. Reduzierung der Mieterhöhung stellen. Entsprechende Nachweise sind durch die Haushalte bei den Vermietenden vorzulegen. Das Einkommen wird anhand einer vereinfachten Berechnung auf Basis der Art. 5 bis 7 BayWoFG durch die Vermietenden ermittelt. Werden die Einkommensgrenzen eingehalten, wird die Mieterhöhung auf die KSM-Grenze reduziert bzw. ganz ausgesetzt. Eine Reduzierung der Ausgangsmiete ist nicht möglich (siehe auch Ziffer 2.7).

Bei Haushalten mit höherem Einkommen wird die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben. Dabei sind die gesetzlichen Mieterhöhungsgrenzen von 15 % innerhalb von drei Jahren einzuhalten. Eine spezielle Mieterhöhungsgrenze für das KSM, die unter den gesetzlichen Vorgaben liegt, ist - anders als in den vorhergehenden Beschlüssen - derzeit nicht notwendig. Der Gesetzgeber hat die Notwendigkeit erkannt, die Mieterhöhungen in besonders angespannten Gebieten wie München zu beschränken. Durch die Mieterschutzverordnung vom 10.11.2015 gilt diese Regelung bis zum 31.07.2020. Sollte die Kappungsgrenze danach wieder angehoben werden, bleibt es im KSM bei der Beschränkung auf 15 %.

Nach den gesetzlichen Regelungen des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB kann ein Mieterhöhungsverlangen jedes Jahr unterbreitet werden, soweit die Grenze von insgesamt 15 % Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren eingehalten wird. Um den Verwaltungsaufwand zu verringern, werden Mieterhöhungsverlangen innerhalb des KSM mit mindestens zweijährigem Abstand ausgesprochen. Eine Mietanpassung nach zwei Jahren entspricht dem Anpassungszeitraum des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt München. Durch die Synchronisierung der Zeiträume ist gewährleistet, dass nach Veröffentlichung des neuen Mietspiegels die Mieten der Bestandsmietenden angepasst werden können. Ein längerer Abstand liegt im Ermessen der Vermietenden.

2.5 Mietbelastung

Mit der Neuausrichtung des KSM an der ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich 20 % werden die Mietenden nicht unverhältnismäßig belastet. Für Haushalte, welche die Einkommensgrenze WFB 2012 Stufe II einhalten, ergibt sich eine durchschnittliche Mietbelastungsquote bezogen auf die Nettokaltmiete von 16 % (Spanne von 13 % bis 22 %) und für Haushalte mit einer Einkommensgrenze WFB 2012 Stufe I von durchschnittlich 21 % (Spanne von 18 % bis 29 %). Unter Berücksichtigung der Betriebskosten (ca. 1,85 €/m²) ergibt sich für Haushalte, welche die Einkommensgrenze WFB 2012 Stufe II einhalten, eine durchschnittliche Mietbelastungsquote (bruttokalt) von 21 % (Spanne von 16 % bis 28 %) und für Haushalte mit einer Einkommensgrenze WFB 2012 Stufe I von durchschnittlich 27 % (Spanne von 20 % bis 33 %).

Selbst bei der Bruttowarmmiete (Grundmiete mit Betriebskosten und Heizung/Warmwasser i.H.v. ca. 3,20 €/m²) ist die Mietbelastung sozialverträglich. Für Haushalte, welche die Einkommensgrenze WFB 2012 Stufe II einhalten, liegt sie bei 24 % (Spanne von 16 % bis 26 %), für Haushalte mit einer Einkommensgrenze WFB 2012 Stufe I durchschnittlich bei 32 % (Spanne von 24 % bis 38 %). Die o.g. Mietbelastungsquoten beziehen sich auf die Einkommensgrenze. Für niedrigere Einkommen ergeben sich entsprechend höhere Mietbelastungsquoten.

Die Mietbelastung wurde in der Anlage 2 anhand verschiedener Beispielwohnungen aus dem KSM ermittelt und liegt damit noch unter der Mietbelastungsquote, die bei GWG und GEWOFAG als maximale Quote akzeptiert wird. Beide Gesellschaften schließen Mietverträge in der Regel nur bis zu einer Mietbelastungsquote von 40 % (bruttowarm) bzw. 35 % (bruttokalt) ab.

2.6 Mietbelastung für einkommensüberschreitende Haushalte

DIE LINKE beantragte mit Antrag Nr. 14-20 / A 01439 (Anlage 3), dass auch bei Mietenden, welche die Einkommensgrenze der WFB 2012 Stufe II übersteigen, die Mieterhöhung nur so hoch ausfallen darf, dass eine Mietbelastungsquote von 30 % eingehalten wird.

Aus Sicht des Sozialreferats und der städtischen Gesellschaften GWG und des GEWOFAG-Konzerns ist dies nicht notwendig:

- Soziale Härten ergeben sich in der Regel bei Haushalten, welche die Einkommensgrenzen nur knapp überschreiten. Die Beispiele in der Anlage 4 zeigen, dass die Mietbelastung auch in diesen Fällen meist unter 30 % (bezogen auf die Nettokaltmiete) liegt.
- Von Vermieterseite wird bereits jetzt schon darauf geachtet, dass eine Mietbelastung von 40 % nicht überschritten wird.
- Das KSM findet nur Anwendung auf die Wohnungen des Belegungsbindungsvertrages. Von einer Beschränkung der Mietbelastungsquote würden hauptsächlich städtische Dienstkräfte profitieren, da die Belegung häufig mit städtischen Dienstkräften erfolgt. Für diese Gruppe ist die Unterstützung bei der Wohnungssuche ausschlaggebender und die Mietspiegelmiete meist unproblematisch.
- Um soziale Gerechtigkeit herzustellen, ist die Festlegung von Einkommensgrenzen ein probates Mittel, das Klarheit schafft. Um Haushalte mit höherem Einkommen nicht zu bevorzugen, müssten weitere Einkommensstufen ausschließlich für das KSM entwickelt werden (z.B. WFB 2012 Stufe II + 20 % erhält einen Abschlag von 10 %, WFB 2012 Stufe II + 40 % erhält einen Abschlag von 5 %), die zu einem erhöhtem Verwaltungsaufwand führen.

2.7 Mietanpassungsverfahren

Wie bisher teilen die Vermietenden das Mieterhöhungsverlangen den Mietenden schriftlich mit und weisen im Schreiben darauf hin, dass auf die Mieterhöhung verzichtet wird, sofern das Einkommen nicht über den Grenzen der WFB 2012 Stufe II liegt. Die entsprechenden Unterlagen sind von den Mieterinnen und Mietern innerhalb der Frist zur Zustimmung zur Mietanpassung beizubringen (Frist: Bis zum Ablauf des zweiten Monats der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt). Die Prüfung der Einkommensgrenzen wird durch die Vermietenden vorgenommen. Dieses Verfahren ist im Rahmen der letzten Prüfung des Revisionsamts 2014 akzeptiert worden. Mieterinnen und Mieter mit Leistungsbezug nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) oder dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) stimmen der Mieterhöhung häufiger zu, ohne dass von der Regelung des Mieterhöhungsverzichts Gebrauch gemacht wurde. In diesen Fällen kann nachträglich ein Antrag auf Aussetzung der Mieterhöhung gestellt werden. Innerhalb von sechs Monaten nach Wirksamwerden der Mieterhöhung können die Mieterinnen und Mieter oder das Jobcenter bzw. das Sozialbürgerhaus den entsprechenden Antrag stellen. Die Mieterhöhung wird zum nächsten Monatsersten (nicht rückwirkend) zurückgenommen.

2.8 KSM bei bestehenden Mietverträgen

Verringert sich bei Mietenden die Einkommenssituation so, dass erstmalig KSM zum Zuge kommt, ist es nicht möglich, die bestehende Grundmiete soweit zu reduzieren, dass sie der Mietspiegelmiete abzüglich 20 % entspricht. KSM bewirkt dann, dass die geforderte Mieterhöhung ausgesetzt wird. Die Grundmiete bleibt bei weiteren Mietanpassungen so lange unverändert, bis sie der (gestiegenen) Mietspiegelmiete abzüglich 20 % entspricht. Bei jeder Mietanpassung werden die Einkommensverhältnisse neu geprüft und die Berechtigung für KSM festgestellt.

2.9 Familienkomponente

Die Familienkomponente entfällt, da sie in der Vergangenheit nur bei einer geringen Zahl an Haushalten Anwendung fand. In der Regel erfüllen Haushalte mit Kindern die Einkommensgrenzen des KSM und aufgrund der größeren Wohnungen ist die Mietspiegelmiete im Verhältnis zu kleineren Wohnungen niedriger.

2.10 Geltungsbereich des KSM

Das KSM umfasst wie bisher alle Wohnungen, die dem Belegungsbindungsvertrag unterliegen, die Wohnungen des Kommunalreferats sowie die der Stiftung „Alte Heimat“³. Davon ausgenommen sind:

- eigenfinanziert⁴ erstellte Wohnungen der GWG und des GEWOFAG-Konzerns
- eigenfinanzierte³ Wohnungen der MGS
- freifinanzierte (auch ehemals geförderte) und eigenfinanzierte³ Wohnungen der HEIMAG
- freifinanzierte (auch ehemals geförderte) und eigenfinanzierte³ Wohnungen der GWG und des GEWOFAG-Konzerns, die von Dritten angekauft wurden
- Wohnungen, die in Erhaltungssatzungsgebieten angekauft wurden
- Wohnungen, die im Rahmen einer eigenfinanzierten³ Maßnahme umfassend instandgesetzt und modernisiert wurden
- Dienstwohnungen des Kommunalreferats
- durchgreifend sanierte Einzelwohnungen des Kommunalreferats, deren Sanierungsaufwand über 1.500 €/m² liegt (diese werden für die Erstvermietung nach der Sanierung vom KSM ausgenommen).
- Wohnungen des Kommunalreferates in Ein- bis Dreifamilienhäusern
- Wohnungen des Kommunalreferates in besonders hochwertigen Gebäuden.

Die sog. Substandardwohnungen der GWG (Kleinstwohnungen ohne Bad/Ofenheizung) unterliegen nicht dem Belegungsbindungsvertrag und damit auch nicht dem KSM. Bei Substandardwohnungen handelt es sich um ca. 3.000 Wohneinheiten in drei großen Sanierungsgebieten. Die GWG erneuert diesen Wohnungsbestand (Abbruch und

³ Nach Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (d.h. Sanierung und Neubau der Siedlung) werden die Mietpreise im Rahmen der Förderbestimmungen des kommunalen Wohnungsbauprogramms festgelegt.

⁴ Eigenfinanzierte Wohnungen werden nicht unter Einsatz öffentlicher Mittel, sondern unter Verwendung des Eigenkapitals in Verbindung mit Krediten und steuerlichen Abschreibungen erstellt.

Neubau) sukzessive. Jedes Jahr werden derzeit ca. 250 Wohneinheiten leergezogen, um Platz für Ersatzneubauten zu schaffen.

Die hohe Flexibilität bei der Mietpreisgestaltung in dieser Wohnungskategorie, ermöglicht es der GWG, die Umsetzungen/Zwischenvermietungen so zu gestalten, dass keine Verzögerungen im Bauzeitenplan entstehen und es zu keinen finanziellen Härten bei den Mietenden kommt.

Das KSM findet ebenfalls keine Anwendung für Wohnimmobilien, die zum Vermögen der von der Landeshauptstadt München verwalteten rechtsfähigen Stiftungen bzw. der nichtrechtsfähigen Stiftungen der Landeshauptstadt München gehören (Ausnahme: Stiftung "Alte Heimat" mit spezieller Zweckbindung Wohnen), da diese Teil der Vermögensverwaltung der Stiftungen sind.

3. Wirtschaftlichkeit

Mit der Neukonzeption des KSM entsteht eine Mietgestaltung, die auf Veränderungen durch z.B. Sanierung zeitnah eingeht, ohne dass es einer grundsätzlichen Anpassung des Konzepts bedarf. Eine regelmäßige Fortschreibung der Miethöhen durch den Stadtrat entfällt.

Bei den städtischen Gesellschaften und dem Kommunalreferat sind derzeit davon betroffen:

- GWG: 27.592 Wohnungen, davon 10.548 Wohnungen im KSM
- GEWOFAG-Konzern: 32.683 Wohnungen, davon 16.909 Wohnungen im KSM
- Kommunalreferat: 460 Wohnungen im KSM sowie weitere 1.428 Wohnungen, die von der GWG und der GEWOFAG verwaltet werden.

Für Wohnungen, deren Mietspiegelmiete unter den bisherigen Grenzen des KSM liegt, gibt es künftig ebenfalls den 20%igen Abschlag von der Mietspiegelmiete (Ausnahme ist die Untergrenze von 4 €/m², siehe 2.2). Diese geringeren Einnahmen werden bei den Vermietenden durch die Anpassungsmöglichkeiten in den zahlreichen sanierten Objekten ausgeglichen.

Die Auswirkungen des KSM auf die Mietenden und auf die wirtschaftliche Situation der Gesellschaften wird nach dem zweiten Mietanpassungszyklus evaluiert. Sobald der Gesetzgeber das derzeit gültige Vorgehen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten und die Vorgaben zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ändert, ist der 20%ige Abschlag des KSM zu überprüfen und anzupassen.

4. Inkrafttreten

Das neukonzipierte KSM tritt zum 01.08.2017 in Kraft, um den Wohnungsbaugesellschaften und dem Kommunalreferat Zeit für die verwaltungsinterne Umstellung zu geben. Alle ab diesem Zeitpunkt neu geschlossenen Mietverträge legen eine Miete fest, die der Mietspiegelmiete abzüglich 20 % entspricht, sofern die Einkommensgrenzen eingehalten werden. Bestehende Mietverträge werden im Rahmen

der turnusmäßigen Mieterhöhungsverlangen an diesen Wert herangeführt (bis zu 15 % Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren). Dadurch können auch Mieterhöhungen für Haushalte fällig werden, welche die Einkommensgrenzen einhalten, da die Miete nach dem neukonzipierten KSM über der bisherigen Miete von 6,25 €/m² bzw. 6,75 €/m² liegt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist über das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit den städtischen Gesellschaften GWG und dem GEWOFAG Konzern sowie dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Personal- und Organisationsreferat und dem Kommunalreferat ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) legt künftig eine Mietobergrenze auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich 20 % fest (nettokalt), sofern die Mieterinnen und Mieter die Einkommensgrenzen nach WFB 2012 Stufe II einhalten. Das Einkommen wird anhand einer vereinfachten Berechnung auf Basis der Art. 5 bis 7 BayWoFG durch die Vermietenden ermittelt.

Sobald der Gesetzgeber das derzeit gültige Vorgehen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten ändert, ist der 20%-Abschlag des KSM zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Der prozentuale Abschlag wird bei Einfachwohnungen des Kommunalreferates so reduziert, dass eine Mindestmiete von 4 €/m² erhalten bleibt.

Treten Anpassungen der Einkommensgrenzen der bayerischen Wohnungsbauförderung in Kraft, werden diese für das KSM übernommen. Dabei gilt grundsätzlich die mittlere Einkommensgrenze als Basis für die Berechtigung nach KSM. Ändert sich die Struktur der Einkommensgrenzen innerhalb der WFB grundlegend, entscheidet die Fachsteuerung des Produkts 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen, welche Einkommensgrenze im Sinne dieser Beschlussvorlage für das KSM maßgeblich ist.

Für Mieterinnen und Mieter, deren Einkommen über den Grenzen der WFB 2012 Stufe II liegt, wird eine Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart.

2. Das KSM findet bei allen Wohnungen Anwendung, die dem Belegungsbindungsvertrag unterliegen, bei den Wohnungen des Kommunalreferats sowie die der Stiftung „Alte Heimat“. Ausgenommen sind die im Vortrag unter Punkt 2.10 aufgeführten Wohnungen.
3. Das KSM in der neukonzipierten Fassung tritt zum 01.08.2017 in Kraft.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01439 von DIE LINKE vom 08.10.2015 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An die Frauengleichstellungsstelle**

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Personal- und Organisationsreferat

An die GWG München

An den GEWOFAG-Konzern

An das Sozialreferat, S-I

An das Sozialreferat, S-GE/StV

An das Sozialreferat S-III-Z

An das Sozialreferat S-III-SW

An das Sozialreferat, S-III-MI/IK

z. K.

Am

I.A.