

## **Mieterhöhung GEWOFAG**

**Empfehlung Nr. 14-20 / E 01472 der  
Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19  
Thalkirchen-Obersendling – Forstenried-  
Fürstenried-Solln am 11.05.2017**

## **Sitzungsvorlagen Nr. 14 – 20 / V 09422**

Anlage:

1. Empfehlung Nr. 14-20 / E 01472 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19 am 11.05.2017
2. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung

## **Beschluss des Bezirksausschusses des 19 . Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling – Forstenried-Fürstenried-Solln vom 12.09.2017**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 19 – Thalkirchen-Obersendling – Forstenried-Fürstenried-Solln hat am 11.05.2017 die anliegende Empfehlung Nr. 14-20 / E 01472 (Anlage 1) beschlossen, wonach die Landeshauptstadt München als Gesellschafterin der GEWOFAG gebeten wird, sich dafür einzusetzen, dass die gesetzlich zugelassenen Mieterhöhungen in den Wohnungen der GEWOFAG nicht bis zur Kappungsobergrenze von 15% vollzogen werden, sondern im Rahmen der allgemeinen Steigerungen von Renten und Löhnen bzw. des Verbraucherpreisindex (VPI) liegen.

Weiterhin soll geprüft werden, ob Mieterinnen und Mietern, die bereits vor dem Wegfall der Sozialbindung in die betreffende Wohnung eingezogen sind und nur über eine geringe Rente verfügen, nur eine geringere zumutbare Mieterhöhung abverlangt werden kann, die der Erhöhung ihrer Rente entspricht.

Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gemäß § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden.

Zuständig für die Behandlung ist der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling – Forstenried-Fürstenried-Solln, da die Empfehlung ein Geschäft der laufenden Verwaltung (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung i.V.m. § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates) beinhaltet und die Angelegenheit stadtbezirksbezogen

ist, weil die in der Vorlage behandelte Wohnanlage im räumlichen Umgriff des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling – Forstenried-Fürstenried-Solln liegt. Die Empfehlung betrifft Mieterhöhungen, also die Verwaltung der Wohnanlagen der GEWOFAG, und ist damit ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Der Beschluss des Bezirksausschusses hat gegenüber der Verwaltung lediglich empfehlenden Charakter.

Zur Information des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Der GEWOFAG-Konzern als städtische Wohnungsbaugesellschaft ist bestrebt, soziale, ökologische und ökonomische Ziele zu vereinbaren. Um in energetische Modernisierungen und den in der Landeshauptstadt München dringend benötigten Neubau von Wohnungen investieren zu können, ist es unerlässlich, im freifinanzierten Wohnungsbestand Erhöhungspotenziale zu nutzen. Dabei orientiert sich die GEWOFAG grundsätzlich an den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Mieterhöhungen werden daher stets auf der Grundlage der §§ 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) unter Zuhilfenahme des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt München begründet.

Nach den geltenden Bestimmungen kann bei frei finanzierten Wohnungen die Vermieterin/der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Die gesetzliche Kappungsgrenze (innerhalb von 3 Jahren maximal 15 Prozent Erhöhung) muss beachtet werden.

Um soziale Härten für Menschen mit geringem Einkommen zu vermeiden, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München für die aus der Sozialbindung gefallenen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Beschluss vom 26.07.2006 (Vorlagen-Nr. 02-08 / V 08272) das „Konzept Soziale Mietobergrenzen“ (KSM) zur Deckelung von Mieterhöhungen beschlossen, mit dem bisher unter bestimmten Voraussetzungen Mieterhöhungen reduziert oder ausgesetzt werden konnten.

Danach hatten Mieterinnen und Mieter - sofern die Grundmiete bei Wohnungen mit mehr als 50 Quadratmetern 6,25 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat, bei kleineren Wohnungen 6,75 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat, überschritt - die Möglichkeit, auf Antrag die Mieterhöhung aussetzen zu lassen, sofern gewisse Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Gerade für die Personengruppen der Rentner, Auszubildenden und weiteren Haushalten mit niedrigem Einkommen war dieser Beschluss von großer Relevanz.

Aufgrund der stetig ansteigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Umweltschutz steigen die Kosten für werterhaltende Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen an Wohnanlagen. Zudem waren im bisherigen KSM-Konzept Lage, Ausstattung und Renovierungszustand einer Wohnung nicht berücksichtigt. U.a. aufgrund dieser Faktoren sind Anpassungen der Miete auch unter der Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, unumgänglich.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat daher mit Beschluss vom 17.05.2017 (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 06654) ab dem 01.08.2017 folgende neue Regelungen für das Konzept KSM beschlossen:

Alle ab dem 01.08.2017 neu geschlossenen Mietverträge legen eine Miete fest, die der Mietspiegelmiete abzüglich 20 Prozent entspricht, sofern die Mieterinnen und Mieter die Einkommensgrenzen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 Stufe II einhalten. Bestehende Mietverträge werden in Rahmen der turnusmäßigen Mieterhöhungsverlangen an diesen Wert herangeführt.

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

Die GEWOFAG als städtische Wohnungsbaugesellschaft ist an die genannten Beschlüsse des Stadtrates der Landeshauptstadt München gebunden.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01472 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling – Forstenried-Fürstenried-Solln am 11.05.2017 kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entsprochen werden.

Die vorliegende Beschlussvorlage ist mit der GEWOFAG abgestimmt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Kuffer, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis genommen, wonach der GEWOFAG-Konzern als städtische Wohnungsbaugesellschaft an die Beschlüsse des Stadtrates der Landeshauptstadt München zum Konzept Soziale Mietobergrenzen gebunden ist.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01472 der Bürgerversammlung des 19. Stadtbezirkes Thalkirchen-Obersendling – Forstenried-Fürstenried-Solln am 11.05.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 - Thalkirchen-Obersendling – Forstenried-Fürstenried-Solln der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

.....

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

### IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu IV.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit dem Original wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19 - Thalkirchen-Obersendling – Forstenried-Fürstenried-Solln
3. An das Direktorium HA II/V2 – BA-Geschäftsstelle Süd (1x)
4. An das Direktorium HA II/V3
5. An das Direktorium Dokumentationsstelle
6. An das Revisionsamt
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnissnahme.
12. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3