



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle Ost
Vorsitzende des BA 16
Herr Thomas Kauer
Friedenstraße 40
81660 München

Datum 30.08.2017

**Anfrage an das Sozialreferat / Amt für Wohnen und Migration
Artikel in der SZ vom 12.05.17 „Stadt macht Niedrigmieten teurer“
Auswirkungen auf Wohnungen im 16. Stadtbezirk**

Antrag Nr. 14-20 / B 03712 des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes
Ramersdorf-Perlach vom 01.06.2017

Sehr geehrter Herr Kauer,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung, weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Aufgrund des Artikels in der Süddeutschen Zeitung vom 12.05.2017 „Stadt macht die Niedrigmieten teurer“ stellen Sie Fragen zum Beschluss „Konzept Soziale Mietobergrenzen – KSM“, den die Vollversammlung am 17.05.2017 beschlossen hat. Diese beantworte ich gerne.

Frage 1:

Wie hoch ist die Anzahl der Wohneinheiten (GWG, Gewofag, Heimag) im 16. Stadtbezirk, die von dieser Änderung betroffen sind?

Antwort:

Im 16. Stadtbezirk gibt es 5.308 Wohnungen der städtischen Gesellschaften GWG und Gewofag sowie der Stadt München, die nicht mehr gebunden sind und für das KSM in Frage kommen. Ca. 30% dieser Mietenden haben einen Mietvertrag, dessen Miete aufgrund des bisherigen KSM reduziert ist.

Frage 2:

Haldenseesiedlung: Trifft die Erhöhung / Anpassung z.B. auch die Mieterinnen und Mieter, die dort noch im jetzigen, alten Wohnbestand wohnen und somit noch vor einer eventl. Umsiedlung in Neubauten?

Antwort:

Laut Auskunft der GWG besteht die Haldenseesiedlung aus 508 Wohneinheiten, von denen sich 123 Wohnungen im Investitionsbestand befinden, das heißt abgerissen werden. Diese 123 Wohneinheiten sind von Mietanpassungen ausgeschlossen. Die übrigen 385 Wohneinheiten werden in den üblichen Mieterhöhungsturnus miteinbezogen und erhalten somit, je nach Mietspiegelmiete, eine Mieterhöhung.

Frage 3:

Wie wird bei Härtefällen verfahren?

Antwort:

Das KSM ist so konzipiert, dass bei Neuvermietungen die Mietbelastungsquote für die geringste Einkommensstufe bezogen auf die Grundmiete unter 30% liegt. Berücksichtigt man die durchschnittlichen Betriebskosten, ergibt sich eine Mietbelastungsquote bezogen auf die Bruttokaltmiete zwischen 21% und 33%. Alle Mieten halten die Mietobergrenzen ein, die bei der Berechnung der Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII zugrunde gelegt werden. Bei Mietenden, die bereits einen gültigen Mietvertrag haben, ist eine Mieterhöhung um maximal 15% bezogen auf die Grundmiete zulässig. Da die Mietanpassungen über Leistungen nach SGB abgedeckt werden können, sind wie bei der bisherigen Konzeption keine Härtefall- oder Ausnahmeregelungen vorgesehen.

Frage 4:

Kann es passieren, dass der Mietspiegel in bestimmten Gebieten starken Schwankungen (nach oben!) unterliegt, da im Laufe der Jahre im Umfeld von ehemals geförderten Wohnanlagen mittlerweile neue und somit teurere Wohnungen entstanden sind, die bei der Berechnung der Mieten dann berücksichtigt werden?

Antwort:

Der Münchner Mietspiegel ist sehr differenziert ausgearbeitet und berücksichtigt die Lage der Wohnung als ein Element von vielen. Die Bauart und Ausstattung der in Frage stehenden Wohnung hat in der Summe mehr Einfluss auf die Berechnung der Mietspiegelmiete als die Lage.

Frage 5:

Bedeutet die Abschaffung der seit 2006 festgelegten Mietobergrenzen in der Realität, dass Mieterinnen und Mieter regelmäßig im Abstand von drei Jahren einer Erhöhung der Miete um jeweils 15 Prozent ausgesetzt sind und so lange, bis der entsprechende Mietspiegel erreicht ist?

Antwort:

Bei den städtischen Gesellschaften GWG und Gewofag entscheidet der Aufsichtsrat, ob und in welchem zeitlichen Abstand Mieterhöhung verlangt werden. Rechtlich zulässig ist eine Mieterhöhung um 15% innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren.

Durch die Neukonzeption des KSM ist es möglich, dass Mietende eine Mieterhöhung erhalten, obwohl sie die Einkommensgrenzen einhalten. Das ist dann der Fall, wenn die bisherige KSM-Mietgrenze unterhalb der Mietspiegelmiete abzüglich 20% liegt.

Frage 6:

Trifft die turnusmäßige Mieterhöhung dann zwangsläufig auch Wohnungsbestände, die sich noch in einem sehr veralteten und modernisierungsbedürftigem Allgemeinzustand befinden?

Antwort:

Wie bereits in der Antwort zu Frage 4 dargestellt, spielt die Bauart und Ausstattung der zu bewertenden Wohnung eine große Rolle bei der Feststellung der Mietspiegelmiete. Wohnungen in sehr veralteten und modernisierungsbedürftigem Allgemeinzustand haben deshalb auch eine niedrige Mietspiegelmiete. Bei sehr einfacher Ausstattung kann die KSM-Miete (Mietspiegelmiete abzüglich 20%) sogar unter den bisherigen Grenzen von 6,25 €/m² für Wohnungen über 50 m² bzw. 6,75 €/m² für Wohnungen unter 50 m² liegen. In diesen Fällen gibt es keine Mieterhöhung bis die neue KSM-Miete den bisherigen Betrag von 6,25 €/m² bzw. 6,75 €/m² erreicht hat.

In der Anlage 1 zum Beschluss der Vollversammlung vom 17.05.2017 zum KSM finden sich verschiedene Beispiele zur Mietspiegelmiete, der dazugehörigen KSM-Miete und ob es zu Mieterhöhungen kommt.

Frage 7:

Im 16. Stadtbezirk gibt es – wie anderswo auch – Gebiete, die kontinuierlich im Armutsbericht der LHM aufgeführt sind. Wurde dies bei der neuen Formel berücksichtigt?

Antwort:

Bei der Berechnung des Abschlags von der Mietspiegelmiete wurde darauf geachtet, dass die künftigen Mieten die Mietobergrenzen einhalten, die bei der Berechnung von Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII zugrunde gelegt werden. Weitere Unterscheidungen im Abschlag von der Mietspiegelmiete wurden nicht gemacht. Dies würde nur zu Ungleichbehandlung der Mietenden führen.

Frage 8:

Erfreulicherweise erhöht sich der Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wie GWG und Gewofag kontinuierlich und rasant. Projekte wie z.B. „Wohnen für Alle“ bedeuten auch zusätzlich hohe Investitionen. In Folge erhöhen sich zwangsläufig für diese Unternehmen die Kosten für Unterhalt, Sanierung und Personal. Wäre es deshalb nicht besser und sozial verträglicher, wenn die LHM diese Unternehmen grundsätzlich mit mehr Finanzmitteln ausstattet anstatt dass sie Gelder durch Mieterhöhungen insbesondere von sozial schwächer gestellten Münchnerinnen und Münchnern eintreibt?

Antwort:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beantwortet Ihre Frage als Betreuungsreferat der städtischen Wohnungsbaugesellschaften folgendermaßen:

Die Bewältigung des umfangreichen Wohnungsbauprogramms vom Stadtrat erfordert eine Kombination verschiedener Maßnahmen.

Einerseits unterstützt die Landeshauptstadt München die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits durch die Bereitstellung von Grundstücken, Bareinlagen und Verzicht auf Ge-

winnausschüttungen.

Auf der anderen Seite bedeutet dies aber, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus dem laufenden Geschäft in die Lage versetzt werden, angemessene Jahresüberschüsse zu erwirtschaften, die sie wiederum für den Neubau und damit den Werterhalt ihrer Bestände einsetzen (geltende Stadtrats- und Aufsichtsratsbeschlusslage als strategisches Ziel der städtischen Wohnungsbaugesellschaften).

Eine wohnungspolitische Maßnahme stellt dabei auch die Anpassung/Überarbeitung des Konzeptes Soziale Mietobergrenzen (KSM) mit den seit 2006 unverändert geltenden Obergrenzen dar. Dies war aufgrund der allgemeinen Preis- und Einkommensentwicklung erforderlich, zumal die stetig steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Umweltschutz zu stark gestiegenen Kosten der Sanierung führten. Die Kosten der Sanierung konnten im Rahmen des bisherigen KSM durch die Gesellschaften nicht mehr umgelegt werden, so dass bestandserhaltende Sanierungen zunehmend wirtschaftlich erschwert wurden.

Die Zielsetzung des KSM - Unterstützung von Mieterinnen und Mieter mit geringen und mittleren Einkommen - ist nach Anpassung des KSM allerdings nach wie vor gewährleistet. So sieht das novellierte KSM einen 20% Abschlag vom Mietspiegel für einkommensschwache Haushalte vor. Hätte man den einkommensabhängigen Abschlag im KSM noch weiter erhöht und dies mit städtischen Haushaltsmitteln gegenfinanziert, wäre z.B. der Bund tendenziell zu Lasten der Landeshauptstadt München beim staatlichen Wohngeld entlastet worden. Auch hätten dann andere wichtige sozialpolitische Posten im Haushalt gekürzt werden müssen. Bei der Novellierung des KSM handelt es sich insofern um einen guten Kompromiss zwischen den Aspekten der Sozialverträglichkeit und der Wirtschaftlichkeit.

Der Antrag Nr. 14-20 / B 03712 des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirkes vom 01.06.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

g.z.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin