



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

An die

Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN / Rosa Liste

Rathaus

12. SEP. 2018

**Müssen städtische Wohnungsbaugesellschaften mit ihrer Mieterhöhungspraxis der Mietpreisspirale folgen?**

**Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO**

**Anfrage Nr. 14-20 / F 01148 von Frau Stadträtin Jutta Koller, Herrn Stadtrat Dominik Krause, Herrn Stadtrat Hep Monatzeder, Herrn Stadtrat Herbert Danner vom 20.03.2018, eingegangen am 20.03.2018**

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

mit Schreiben vom 20.03.2018, eingegangen am 20.03.2018, haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt. Mit Schreiben vom 01.06.2018 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung um Fristverlängerung bis zum 31.07.2018 gebeten.

In Ihrer Anfrage führen Sie aus, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Bestandshalter den Auftrag haben, bezahlbare Wohnungen zu vermieten und gleichzeitig als Entwicklerinnen auch viele neue (bezahlbare) Wohnungen zu bauen. Dies sei oft ein schwieriger Spagat.

Weiterhin führen Sie aus, dass der Mietspiegel die Realität auf dem Wohnungsmarkt verzerrt, da er nur die teuren Neuvermietungspreise berücksichtigt, die Bestandsmieten dagegen zu wenig einfließen. Dennoch nutzen die Gesellschaften den Mietspiegel als Basis auch für Mieterhöhungen und die Berechnung im „Konzept Soziale Mietobergrenzen - KSM“ und im konzeptionellen Mietwohnungsbau - KMB“. Damit nähmen die Gesellschaften nolens volens an der Preisspirale teil.

Frage 1:

"Wie viele „frei finanzierte“ Wohnungen ohne Bindung haben die städtischen Wohnungsgesellschaften in Vermietung?"

Antwort:

Von 61.300 Wohneinheiten der GEWOFAG/GWG sind ca. 24.400 öffentlich gefördert und

rd. 36.900 frei finanzierte Wohnungen (Stand: 01.03.2018).

Den Großteil der frei finanzierten Wohnungen stellen ehemals preisgebundene Wohnungen dar, die zwischenzeitlich aus der Bindung gefallen sind. Insgesamt sind dies rd. 31.400 WE und damit durchschnittlich rd. 85 % des freifinanzierten Wohnungsbestandes von GWG und GEWOFAG.

Bei den restlichen freifinanzierten Wohnungen (rd. 5.500 WE) handelt es sich im Wesentlichen um:

- eigenfinanzierte Wohnungen (nicht unter Einsatz öffentlicher Mittel, sondern unter Verwendung des Eigenkapitals in Verbindung mit Krediten und steuerlichen Abschreibungen erstellte bzw. umfassend instandgesetzte und modernisierte Wohnungen)
- von Dritten bzw. in Erhaltungssatzungsgebieten angekaufte Wohnungen.

Frage 2:

"Wie viele davon werden im Rahmen des „Konzept Soziale Mietobergrenzen – KSM“ vermietet?"

Antwort:

Das gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.05.2017 neu konzipierte und zum 01.08.2017 in Kraft getretene „Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM)“ gilt für die freifinanzierten, ehemals preisgebundenen Wohnungen, die zwischenzeitlich aus der Bindung gefallen sind. Grundsätzlich können die Mieten für diese Wohnungen nach dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr 14-20 / V.11853) bis zu 90 % der Mietspiegelmiete angehoben werden.

Haushalte, die zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens die maßgeblichen Einkommensgrenzen (WFB 2012, Stufe II) einhalten, können aber bei den Wohnungsbaugesellschaften einen Antrag auf Aussetzung bzw. Reduzierung der Mieterhöhung auf 80% der Mietspiegelmiete stellen. Ob die verminderte Miete des KSM zur Anwendung kommt, hängt daher von der jeweils vorliegenden Einkommenssituation der Mieterinnen und Mieter ab.

Nach Mitteilung der Gesellschaften sind derzeit knapp 5.600 Haushalte (3.500 GEWOFAG, 2.100 GWG) Begünstigte nach dem KSM.

Frage 3:

"Wie viele KMB-Wohnungen haben die städtischen Wohnungsgesellschaften in Vermietung?"

Antwort:

Die Gesellschaften haben bislang noch keine fertiggestellten KMB-Wohnungen in ihrem Bestand.

Im Bau bzw. in der Planung sind derzeit rd. 750 Wohneinheiten. Die ersten Wohnungen werden frühestens im Jahr 2019 fertiggestellt sein.

Frage 4:

"Welche Miethöhen werden bei „frei finanzierten“ Wohnungen ohne Bindung erzielt?"

Antwort:

Die Gesellschaften erzielen bei ihren freifinanzierten Wohnungen ohne Bindung (ausgenommen der Wohnungen, die von KSM-berechtigten Mieterinnen und Mieter bewohnt sind) eine Durchschnittsmiete von 7,92 €/m<sup>2</sup>/mtl. (kalt) (Stand 01.03.2018). Bezogen auf die einzelnen Gesellschaften sind dies:

GEWOFAG:	8,03 €/m <sup>2</sup> /mtl.
GWG:	7,79 €/m <sup>2</sup> /mtl.

Frage 5:

"Gibt es derzeit für die Gesellschaften einen Automatismus, dass „frei finanzierte“ Wohnungen ohne Bindung dem Mietspiegel - egal welche Höhen dieser erreicht – folgen müssen?"

Antwort:

Nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nutzten die Gesellschaften bislang die rechtlichen Möglichkeiten entsprechend dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), um die Mieten im freifinanzierten Bereich zu erhöhen.

Die Gesellschaften haben ihre Wirtschafts- und Finanzplanung für die kommenden Jahre auf das vom Stadtrat vorgegebene Ziel ausgerichtet, rd. 1.250 Wohnungen p.a. neu zu errichten. Zusätzlich fallen Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand an. Die Finanzplanungen der Gesellschaften beinhalten dabei bereits künftige, mietrechtlich zulässige Erhöhungspotentiale. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853 „Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Städtische Mietpreissbremse München“) wurden aktuell die Möglichkeiten der Mieterhöhung begrenzt. Somit wird künftig der rechtliche Rahmen nicht mehr voll ausgenutzt werden.

Frage 6:

"Welche Möglichkeiten hat der Stadtrat - zumindest im eigenen Rahmen - die Mietpreisspirale für städtische Wohnungsbaugesellschaften außer Kraft zu setzen?"

Antwort:

Auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) wird verwiesen. Der mit breiter Mehrheit gefasste Beschluss beinhaltet ein Maßnahmenpaket, das geeignet ist, für einen längerfristigen Zeitraum Mieterhöhungen bei den Wohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaften bzw. der Stadt München stärker zu begrenzen und hinter den gesetzlichen Möglichkeiten zurückzubleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

i.v.  
  
Charlier  
Stadtdirektorin