

Telefon: 0 233 - 28156  
Telefax: 0 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtsanierung und  
Wohnungsbau  
PLAN-HA-III-03

## **Städtische Wohnungsbaugesellschaften**

### **Städtischer Mieten-Stopp München**

#### **Finanzielle Auswirkungen - städtische Mietpreisbremse München und städtische Mieten- Stopp München**

#### **a) Mietpreis-Stopp in städtischen Wohnungen – München macht es vor**

##### **Antrag Nr. 14-20 / A 05279**

**von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Herrn Stadtrat Christian  
Müller, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Kathrin  
Abele, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau Stadträtin Bettina  
Messinger, Herrn Stadtrat Jens Röver, Herrn Stadtrat Christian  
Vorländer  
vom 29.04.2019**

#### **b) Gegen linkspopulistische Mietenpolitik**

##### **Antrag Nr. 14-20 / A 05302**

**von Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn Stadtrat Dr.  
Michael Mattar, Frau Stadträtin Gabriele Neff, Herrn Stadtrat  
Thomas Ranft, Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilinhofer  
vom 02.05.2019**

## **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15518**

§ 2 Nr. 15 GeschO

§ 4 Nr. 9b GeschO

#### **Anlagen:**

1. Antrag Nr. 14-20 / A 05279 vom 29.04.2019
2. Antrag Nr. 14-20 / A 05302 vom 02.05.2019
3. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei
5. Stellungnahme des Sozialreferates

## Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019

Öffentliche Sitzung

### Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Anlass.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Aktuelle Wohnungen im Wohnungsbestand.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Mietpreis-Stopp.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Begrenzung der Modernisierungsumlage.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Engagement.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>6</b>
<b>8. Stellungnahmen der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Mietbelastungsquote.....</b>	<b>8</b>
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>10</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>11</b>

### I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Eine direkte Befassung der Vollversammlung ohne Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung war erforderlich, da zum Zeitpunkt der geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung der Vollversammlung ist jedoch erforderlich, um die vorgeschlagenen Regularien baldmöglichst zu beauftragen und umzusetzen.

#### 1. Anlass

Eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklungspolitik ist die Schaffung und Sicherung von ausreichend bezahlbaren Wohnungen. Die Landeshauptstadt München geht hierbei bereits als gutes Beispiel voran. Am 25.07.2018 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München die „Städtischen Mietpreisbremse München“ beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853). Durch die Regularien werden derzeit Mietsteigerungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Kommunalreferat begrenzt.

Der stetig steigende Bedarf an preisgünstigen Wohnraum ist jedoch in München und

anderen Städten ein wachsendes Risiko in der Wohnungspolitik. Die Landeshauptstadt München setzt sich für gesetzliche Änderungen bereits seit Jahren sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene ein. Wichtige gesetzliche Änderungen für den Erhalt bezahlbaren Wohnraum, die insbesondere einen echten Effekt erzielen, blieben bisher jedoch aus. Der Landeshauptstadt München ist es jedoch ein großes Anliegen, dass Mieterinnen und Mieter nicht aus ihrem gewohnten Umfeld verdrängt werden, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können.

Ziel der Landeshauptstadt München ist es daher, als Vorbildfunktion und im Rahmen ihrer Möglichkeiten hinsichtlich der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dem stetig steigendem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auch in Zukunft gerecht zu werden. Derzeit stehen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften voraussichtlich ab August 2019 Mieterhöhungsläufe unter Einhaltung der Regularien der „Städtischen Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) an.

Vom Stadtrat der Landeshauptstadt München wurden zwei Anträge zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ gestellt, die in dieser Vorlage behandelt werden:

- Die SPD-Fraktion fordert mit Antrag Nr. 14-20 / A 05279 vom 29.04.2019 einen „Mietpreis-Stopp“ für fünf Jahre bei allen städtischen Wohnungen und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Zudem soll die Modernisierungsumlage auf 2 € pro m<sup>2</sup> begrenzt und befristet werden, bis die Maßnahme refinanziert wurde.
- Die FDP-Fraktion fordert mit Antrag Nr. 14-20 / A 05302 vom 02.05.2019, dass die finanziellen Auswirkungen der beschlossenen „Städtischen Mietpreisbremse München“ sowie der von der SPD beantragte „Mietpreis-Stopp“ für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden fünf Jahren dargelegt werden sollen. Zudem soll der Anteil der Mieterhaushalte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, deren Mietbelastungsquote unter 25% liegt aufgeführt werden.

Die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum wird derzeit auch auf anderen Ebenen erörtert. Der Deutsche Mieterbund (DMB) - Mieterverein München will ein Volksbegehren „Unsglangt's! Mieten-Stopp in Bayern!“ auf den Weg bringen. Im Herbst soll das Sammeln von Unterschriften für die Zulassung des Volksbegehrens beginnen.

Daneben soll in Berlin auf Antrag der SPD ein öffentlich-rechtlicher Mietendeckel auf Landesebene eingeführt werden. Die Landesregelung soll voraussichtlich ab 2020 für 5 Jahre gelten, eine Verlängerungsoption soll ebenfalls enthalten sein.

## **2. Ausgangslage**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 25.07.2018 „Städtischen Mietpreisbremse München“ hat die Landeshauptstadt München Regularien im Rahmen der Mietendämpfung beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853). Durch die Mietpreisbremse wurde ab 01.08.2018 die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen im frei finanzierten Bestand auf maximal 10% in 5 Jahren (bisherig rechtlich möglich 15% in 3 Jahren) begrenzt sowie bei Mieterhöhungen eine Mietobergrenze von max. 90% des aktuellen Mietspiegels eingeführt. Die Regularien gelten für die frei finanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und für die Wohnungen des Kommunalrefe-

rats. Eine Regelung zu den Mieterhöhungen im geförderten Bereich erfolgte durch die Beschlussvorlage nicht.

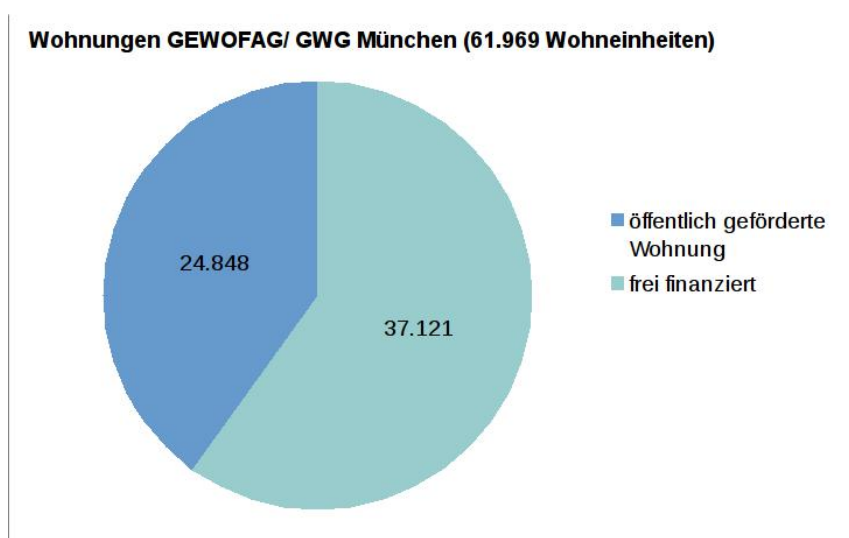
Des Weiteren wurde die Modernisierungsumlage für die Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ab 01.08.2018 von den aktuell rechtlich möglichen 8% freiwillig auf 5% sowie auf 3 € pro m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren begrenzt. Die Modernisierungsumlage ist hierbei von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg. Es wird auf die weiteren Ausführungen der Beschlussvorlage verwiesen (s. Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853).

Der Antrag der SPD ist so gefasst, dass es diesmal, anders als bei der kommunalen Mietpreisbremse, nicht nur um die freifinanzierten oder aus der Bindung gefallen Wohnungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Stadt geht, sondern um alle städtischen Wohnungen und alle Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Wie bereits im Rahmen der Stadtratsvorlage „Städtischen Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) beschlossen, müssen beschlussmäßig bzw. vertraglich geregelte „Sonderwohnformen“ und Wohnungen der sonstigen Beteiligungsunternehmen der Landeshauptstadt München davon jedoch ausgenommen werden (z.B. Stiftungswohnungen, Azubi-Wohnen, Werkwohnungen der Stadtwerke), da die Miethöhe dort anderweitig geregelt wird.

### 3. Aktuelle Wohnungen im Wohnungsbestand

Von den 61.969 Wohneinheiten der GEWOFAG und GWG sind aktuell 24.848 öffentlich gefördert und 37.121 Wohneinheiten frei finanziert.



Die Durchschnittsmiete im frei finanzierten Bestand der Wohnungsbaugesellschaften beträgt derzeit 7,92 € pro m<sup>2</sup>, im geförderten Bestand derzeit 6,45 € pro m<sup>2</sup>. Ohne die

„Städtische Mietpreisbremse München“ wären die Mieten ca. 1,1% höher.

Ø Miete frei finanziert in €/m <sup>2</sup>	Ø Miete gefördert in €/m <sup>2</sup>	Ø Mietspiegelmiete <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup>
7,92	6,45	11,69

#### 4. Mietpreis-Stopp

Die Mieten steigen in München derzeit weiterhin stetig an. Auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben, wie oben bereits erörtert, Mieterhöhungsläufe unter den Voraussetzungen der „Städtischen Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) ab August 2019 geplant.

Um dennoch dem steigenden Wachstum in München und damit dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum noch stärker gerecht zu werden, sollen gemäß Antrag der SPD-Fraktion die noch anstehenden Mietsteigerungen bei allen Wohnungen (frei finanziert und gefördert) der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und des Kommunalreferats für die kommenden fünf Jahre ausgesetzt werden. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften würden künftig mit einem Mietererhöhungsverzicht somit deutlich hinter den gesetzlichen Möglichkeiten der Mietsteigerungspotentiale zurück bleiben. Der Vorschlag zielt dabei auf eine sozialverträgliche Mietgestaltung ab und sichert den Schutz bestehender Mietverhältnisse. Die Landeshauptstadt München und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dienen so als Vorbild sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene und können damit einen wichtigen Impuls für die Mietenpolitik geben.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, den Mietpreis-Stopp ab dem 01.08.2019 bis zum 31.07.2024 vorzunehmen. Damit werden die Wohnungsbestandsmieten zum Zeitpunkt des 01.08.2019 eingefroren und die Mieterhöhungen für 5 Jahre ausgesetzt. Nur so können die Mieterhöhungsläufe ab August ebenfalls ausgesetzt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt vor, dem Stadtrat im Rahmen eines Evaluierungsbeschlusses über den Mietpreis-Stopp zu berichten. Der Evaluierungsbeschluss könnte in der ersten Jahreshälfte 2023 dem Stadtrat vorgelegt werden. Dieser Evaluierungsbericht sollte dann anstelle der geplanten Evaluierung im Jahr 2020 – wie mit Beschluss „Städtische Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) vorgesehen – treten.

#### 5. Begrenzung der Modernisierungumlage

Die Modernisierungumlage beträgt derzeit für die städtischen Wohnungsgesellschaften

<sup>1</sup> Quelle: LHM, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration: „Informationen zum Mietspiegel für München © 2019“

gemäß „Städtische Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) 5 % und ist auf 3 € pro m<sup>2</sup> innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren begrenzt.

Die umlagefähigen Kosten der Modernisierungsumlage sollen nun gemäß Antrag der SPD-Fraktion künftig auf 2 € pro m<sup>2</sup> innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren begrenzt werden. Die Begrenzung gilt dabei für die Anzahl an Modernisierungen in diesem 6-Jahreszeitraum insgesamt, nicht je Modernisierungsmaßnahme. Erfolgen daher mehrere Modernisierungsmaßnahmen im 6-Jahreszeitraum, dürfen in diesem Zeitraum insgesamt maximal 2 € pro m<sup>2</sup> umgelegt werden. Ein Nachholen, sofern sich eine Modernisierungsumlage von mehr als 2 € pro m<sup>2</sup> innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren ergibt, ist nach Ablauf des 6-Jahreszeitraums nicht möglich.

Die Umlage soll dabei maximal bis zur Grenze der Amortisierung erhoben werden. Nach der Amortisierung der Modernisierungskosten erfolgt der Wegfall der Modernisierungsumlage.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schlägt die Einführung der Regelungen zur Modernisierungsumlage ab dem 01.08.2019 vor.

Darüber hinaus schlägt das Referat vor, die vorgenannten Regelungen zur Modernisierungsumlage auch bei allen städtischen Programmen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (Münchner Wohnungsbau, München Modell-Miete und -Genossenschaften, Konzeptioneller Mietwohnungsbau) auf städtischen Flächen zu vereinbaren bzw. in die Förderbescheide mit aufzunehmen.

## 6. Engagement

Herr Oberbürgermeister Reiter wird sich zudem auch weiterhin bei allen anderen Wohnungsbestandshaltern dafür einsetzen, dass sich diese freiwillig an die Rahmenbedingungen der „Städtischen Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) halten und zudem dafür werben, sich dem Vorbild der Landeshauptstadt München zum Mietpreis-Stopp anzuschließen.

## 7. Finanzielle Auswirkungen

Nach Auskunft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften hätte die am 25.07.2018 von der Vollversammlung des Stadtrates beschlossene „**Städtische Mietpreisbremse München**“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) in den kommenden fünf Jahren, also ab 01.08.2019 bis 31.07.2024 Mindererlöse in Höhe von insgesamt rund 58,8 Mio. € zur Folge. Mit diesen 58,8 Mio. € hätten alternativ ca. 980 Wohnungen realisiert werden können.

Der mit vorliegender Sitzungsvorlage beantragte „**Mietpreis-Stopp**“ für alle Mieterinnen und Mieter in frei finanzierten und geförderten Wohnungsbeständen würde laut Berechnungen der Wohnungsbaugesellschaften im Zeitraum 01.08.2019 bis 31.07.2024 zu zusätzlichen Mindererlösen in Höhe von insgesamt ca. 25,9 Mio. € führen. Durch diese

Mindererlöse stünden den städtischen Wohnungsbaugesellschaften in diesem Zeitraum im Vergleich zum Status Quo umgerechnet erforderliches Eigenkapital für den Neubau von weiteren ca. 433 Wohnungen nicht mehr zur Verfügung.

<b>Mindererlöse</b> der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG Infolge der städtischen Mietpolitik im Vergleich zu BGB				
<b>Jahr</b>	<b>BGB » Kommunale Mietpreisbremse München (freifinanzierter Bestand)</b>		<b>Kommunale Mietpreisbremse München » Mieten-Stopp</b>	
	Mio. €	Anzahl WE	Mio. €	Anzahl WE
2019 (ab 1.8.)	1,54	26	0,12	2,03
2020	6,43	107	1,55	25,75
2021	13,08	218	2,80	46,69
2022	14,11	235	4,99	83,10
2023	13,31	222	9,69	161,48
2024 (bis 31.07.)	10,35	172	6,85	114,18
<b>Gesamt</b>	<b>58,82</b>	<b>980</b>	<b>25,99</b>	<b>433,23</b>

Die finanziellen Auswirkungen wurden von den Wohnungsbaugesellschaften basierend auf den vom Aufsichtsrat genehmigten Wirtschaftsplänen unter Zugrundelegung der Prämissen der aktuellen Wirtschaftsplanung berechnet. Im Unterschied zu den im Rahmen der „Städtischen Mietpreisbremse München“ dargestellten Zahlen, die in der Kürze der Zeit mit Hilfe von Modellrechnungen kalkuliert wurden, konnten die Mindererlöse nunmehr in der Gesamtschau unter Nutzung der EDV-Systeme der Wirtschaftsplanungssysteme detailschärfer errechnet werden. Die ermittelten Zahlenwerke sollen in dieser Form in die Wirtschaftsplanung 2020-2024 einfließen, die den Aufsichtsräten Ende des Jahres 2019 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Gesellschaften setzen für ihre Wirtschaftsplanungen grundsätzlich Prämissen an, die auf dem wirtschaftlichen Vorsichtsprinzip basieren. Dies kann im Einzelfall variieren. Beispielsweise wird bei der GWG die Annahme getroffen, dass durchschnittlich nach 19 Jahren ein Mieterwechsel stattfindet. Die GEWOFAG setzt eine Leerstandsquote von rund 0,6%, abgeleitet aus den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre an. Da die Mieten im Wirtschaftsplan auf Basis der vorhandenen einzelnen Vertragsverhältnisse fortgeschrieben werden, wird bei der GEWOFAG davon abgesehen, eine Beendigung des einzelnen Mietverhältnisses anzusetzen. Die GWG legt der Entwicklung der Mietspiegelmiete einen Mieterwechsel nach 19 Jahren zugrunde, was im Jahr 2019 einer Fluktuation von 2,4% entspräche.

Es fließen aktuelle Mietverhältnisse in die Planung ein, wobei diese hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale derzeit noch auf den neuen Mietspiegel 2019 angepasst werden. Die Daten basieren daher auf dem Mietspiegel 2017, da die Eingabe des Mietspiegels 2019 in die ERP-Systeme aktuell noch andauert.

Aufgrund des wirtschaftlichen Vorsichtsprinzips wird dabei im Rahmen der Wirtschaftsplanung von beiden Wohnungsbaugesellschaften eine Mietspiegelsteigerung von rund 1% p.a. antizipiert. Folglich wurde auch bei der Kalkulation der Mindererlösen in obiger Tabelle eine Mietspiegelsteigerung von 1% antizipiert. Im Vergleich dazu verzeichneten die Mietspiegel im Jahr 2015 eine Steigerung von 3% p.a., im Jahr 2017 2,35% p.a. und im Jahr 2019 2,35% p.a.. Die Berechnungen der Mindererlöse sind somit als konservativ anzusehen und würden bei einem Anstieg des Mietspiegels um mehr als 1% entsprechend höher ausfallen.

In der Berechnung nicht enthalten sind die finanziellen Auswirkungen der nunmehr beantragten Rahmenbedingungen zur zeitlichen und absoluten Begrenzung der Modernisierungumlage.

## **8. Stellungnahmen der Städtischen Wohnungsbaugesellschaften**

Nach Auskunft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG würden die Mindererlöse durch den von der SPD-Fraktion beantragten „Mietpreis-Stopp“, wie bei der „Städtischen Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853), mittelfristig dazuführen, dass Eigenkapital fehlen würde.

Bereits die Einführung der „Städtischen Mietpreisbremse München“ hat dazu geführt, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den kommenden Jahren Eigenkapitalrenditen unter 2% erwirtschaften. Eine Eigenkapitalrendite von mindestens 2% müsse aber vorhanden sein, da andernfalls dauerhaft Werte verzehrt werden und auch Eigenmittel für die Revitalisierung des Wohnungsbestands fehlen würden. Eine Eigenständigkeit der Gesellschaft wäre nach Aussage der GWG München bei weiterhin bestehenden Neubauzielen mittelfristig nicht gewährleistet. Unter Beibehaltung der Sanierungs- und Neubauziele stellen beide Gesellschaften im 10-Jahreszeitraum Jahresergebnisse und Eigenkapitalrenditen unterhalb der Inflationsrate bzw. teilweise sogar auch negative Jahresergebnisse dar. Langfristig wäre dann eine zusätzliche Belastung des städtischen Haushalts nicht ausgeschlossen. Aufgrund der wirtschaftlichen Konsequenzen kann sich die GWG München dem zugrundeliegenden Stadtratsantrag der SPD nicht anschließen.

Auch müsse nach Auskunft der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Entscheidung für oder gegen ein eventuell erforderliches Modernisierungsvorhaben ausschließlich anhand einer Einzelfallbetrachtung in Hinblick auf dessen Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Besonders im Hinblick auf ein energetisches Modernisierungserfordernis aufgrund der steigenden energetischen Standards, verbunden mit dem Ziel einer künftigen Entlastung der Mieterinnen und Mieter bei der Zweitmiete (Betriebskosten), begrenzen diese Maßnahmen den Entscheidungsspielraum für oder gegen eine Modernisierungsmaßnahme.

## **9. Mietbelastungsquote**

Hinsichtlich der Frage der FDP-Fraktion, wie hoch der Anteil der Mieterhaushalte der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist, deren Mietbelastungsquote unter 25% liegt, können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften keine belastbare Aussage abgeben. Den Wohnungsbaugesellschaften ist es rechtlich nicht gestattet, von Bestandmieterinnen und -mietern aktuelle Einkommensnachweise einzufordern. Lediglich bei Mieterhöhungen



können Mieterinnen und Mieter unter Berufung auf ihre Einkommenssituation eine Begrenzung oder Aussetzung einer Mieterhöhung in Anspruch nehmen. Aufgrund der aktuellen Beschlusslage zur Mietenpolitik der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird die Häufigkeit von Mietanpassungen deutlich reduziert. Somit ist eine verlässliche Aussage zur Einkommenssituation der Mieterschaft bei Bestandswohnungen und deren Entwicklung bezogen auf den gesamten freifinanzierten Wohnungsbestand aktuell nicht gegeben. Im Jahr 2018 wurden bei der GEWOFAG 18,9 % und bei der GWG 10 % der neu abgeschlossenen Mietverträge unter Maßgabe des „Konzepts Soziale Mietobergrenzen (KSM)“ abgeschlossen. Nur in diesen Größenordnungen konnten die Mieterhaushalte ein geringes und mittleres Einkommen bis zur definierten Einkommensgrenze (WFB 2012 Stufe II) nachweisen.

Mit der Entscheidung der Vollversammlung des Stadtrates sind die nachfolgend genannten Stadtratsanträge zu dieser Thematik behandelt:

Antrag Nr. 14-20 / A 05279 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Kathrin Abele, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Herrn Stadtrat Jens Röver, Herrn Stadtrat Christian Vorländer vom 29.04.2019

Antrag Nr. 14-20 / A 05302 von Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar, Frau Stadträtin Gabriele Neff, Herrn Stadtrat Thomas Ranft, Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilnhöfer vom 02.05.2019

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Sozialreferat, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Stellungnahmen des Personalreferates, der Stadtkämmerei sowie des Sozialreferates liegen als Anlagen 3 – 5 der Vorlage bei. Sofern noch eine Stellungnahme des Kommunalreferates erfolgt, wird diese nachgereicht. Das im Vortrag dargestellte Zahlenmaterial basiert auf Berechnungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG. Es wurde gebeten, die Berechnungen noch schriftlich vertiefter darzustellen. Die entsprechenden Stellungnahmen der GEWOFAG Holding GmbH und der GWG München mbH werden daher noch nachgereicht. Das Revisionsamt hat Kenntnis erhalten.

### **Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 bis 25 haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Sitzungsvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die vorgeschlagenen Regularien baldmöglichst zu beauftragen und umzusetzen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin für das Beteiligungsmanagement, Frau Stadträtin Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Ab dem 01.08.2019 bis zum 31.07.2024 werden bei allen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH und des Kommunalreferats die Mieterhöhungen ausgesetzt. Es gilt damit die Wohnungsbestandsmiete zum Zeitpunkt des 01.08.2019.
2. Die Modernisierungsumlage für die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH sowie für die Wohnungen des Kommunalreferats wird ab 01.08.2019, neben den bereits geltenden 5 %, auf 2 € pro m<sup>2</sup> innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren begrenzt. Die Modernisierungsumlage ist von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Regelungen zur Modernisierungsumlage auch bei allen städtischen Programmen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (Münchner Wohnungsbau, München Modell-Miete und -Genossenschaften, Konzeptioneller Mietwohnungsbau) auf städtischen Flächen zu vereinbaren bzw. in die Förderbescheide mit aufzunehmen.
4. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in den Aufsichtsratsgremien der GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH werden gebeten und ermächtigt, entsprechend Ziffer 1 und 2 zu votieren.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in der ersten Jahreshälfte 2023 eine Evaluierung der Maßnahmen gemäß Antragsziffern 1 bis 3 durchzuführen, ggf. Vorschläge zur Anpassung der Gesamtstrategie abzuleiten und diese dem Stadtrat vorzulegen. Dieser Evaluierungsbericht tritt anstelle der mit Beschluss „Städtische Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) geplanten Evaluierung im Jahr 2020.
6. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden gebeten, die finanziellen Auswirkungen in ihren Wirtschaftsplänen darzustellen.

7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05279 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Verena Dietl, Frau Stadträtin Kathrin Abele, Frau Stadträtin Anne Hübner, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Herrn Stadtrat Jens Röver, Herrn Stadtrat Christian Vorländer vom 29.04.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05302 von Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann, Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar, Frau Stadträtin Gabriele Neff, Herrn Stadtrat Thomas Ranft, Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilnhofer vom 02.05.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA III/03**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die GEWOFAG Holding GmbH
3. An die GWG München
4. An das Sozialreferat
5. An das Personal- und Organisationsreferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Direktorium – D-I-ZV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
17. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01-25  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  
18. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03 zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3