

Datum: 16.07.2019
Telefon: 089 233 -
Telefax: 089 233 - 98 92 60 76

ANLAGE 6

Kommunalreferat
Immobilienmanagement
Zentrale Dienste
Immobilienwirtschaftliche
Aufgaben

Beleg-Exemplar

Städtische Wohnungsbaugesellschaften
Städtischer Mieten-Stopp München
Finanzielle Auswirkungen – städtische
Mietpreislösung München und städtischer
Mieten-Stopp München
Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V ...

I. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III-03

Vielen Dank für die Zuleitung der o.g. Sitzungsvorlage.

Das Kommunalreferat nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Mietgestaltung in den freifinanzierten Wohnbeständen des Kommunalreferates richtet sich nach den Vorgaben des Konzeptes Soziale Mietobergrenzen (Stadtratsbeschluss vom 30.03.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06654) und der kommunalen Mietpreislösung (Stadtratsbeschluss vom 25.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853). Damit ist ein wichtiger Schritt zur Sicherstellung sozialverträglicher Mieten und zur Regulierung des Mietniveaus in der Landeshauptstadt München erfolgt.

Die Umsetzung der im Betreff genannten Sitzungsvorlage hat durch den befristeten Verzicht etwaiger Mieterhöhungspotentiale weitere Mindereinnahmen zur Folge. Eine entsprechende mit Erhöhungsoption versehene Mietspiegelentwicklung vorausgesetzt, würde dies für die ca. 600 betroffenen Wohnungen nicht realisierte Mietmehreinnahmen von ca. 406.087 € über einen Zeitraum von 5 Jahren bedeuten.

Das Kommunalreferat bittet, diese Stellungnahme der Sitzungsvorlage beizulegen.

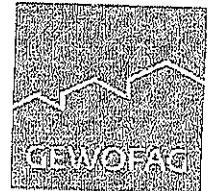
II. Abdruck von I. per E-Mail
an-im-l.kom@muenchen.de
an-beschlusswesen.kom@muenchen.de
je z.K.

III. Ablage Akten IWA

Kristina Frank
Kommunalreferentin



Ein Unternehmen der
Landeshauptstadt München



GEWOFAG Holding GmbH, Postfach 83 01 53, 81701 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stabsstelle Beteiligungsmanagement HA III/03
Blumenstraße 31
80331 München

GEWOFAG Holding GmbH

Ihre Ansprechpartnerin:
Marc Binder

Telefon
Telefax: 089 4123-4007
E-Mail:

Postanschrift:
GEWOFAG Holding GmbH
Postfach 83 01 53
81701 München

Datum:
11.06.2019

Anträge der SPD-Fraktion zum "Mietpreis-Stopp" sowie der FDP-Fraktion "Gegen linkspopulistische Mietenpolitik"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zuleitung der Anträge der Stadtratsfraktionen der SPD vom 29.04.2019 und der FDP-HUT vom 03.05.2019 und die damit verbundene Möglichkeit, hierzu Stellung zu nehmen.

1. Die bereits vom Stadtrat der Landeshauptstadt München beschlossene „**Münchner Mietpreisbremse**“ findet bei der GEWOFAG bereits Anwendung. Hierzu hatten wir im vergangenen Jahr für den 5-jährigen Planungszeitraum Mindererlöse von rund 33 Mio. EUR ermittelt und in der Wirtschaftsplanung 2019 ff. berücksichtigt. Bei Fortschreibung bis zum 01.01.2025 erhöhen sich die Mindererlöse auf **rund 44 Mio. EUR**. Durch die Mindererlöse steht der GEWOFAG in diesem Zeitraum umgerechnet erforderliches Eigenkapital für den Neubau von **rund 730 Wohneinheiten** nicht mehr zur Verfügung.
 2. Ein zusätzlicher ab dem 01.08.2019 geltender „**Mietpreis-Stopp**“ für alle Mieterinnen und Mieter der GEWOFAG würde unseren Berechnungen zufolge im Planungszeitraum bis zum 01.01.2025 zusätzlich **rund 22 Mio. EUR** Mindererlöse bedeuten. Durch die Mindererlöse steht der GEWOFAG in diesem Zeitraum umgerechnet erforderliches Eigenkapital für den Neubau von **rund 370 Wohneinheiten** nicht mehr zur Verfügung.
- Durch die Mindererlöse aus Mietpreisbremse in Kombination mit einem Mietpreis-Stopp entgeht der GEWOFAG erforderliches Eigenkapital für den Wohnungsneubau von **rund 1.100 Wohneinheiten**.
3. Selbst bei 5-jähriger Befristung des „Mietpreis-Stopps“, sind in den Folgejahren **weitere Mindererlöse** zu erwarten, da eine vollständige Aufholung der niedrigeren Mieten nur über einen längeren Zeitraum erfolgen kann.

GEWOFAG
Holding GmbH

Gustav-Heinemann-Ring 111
81739 München

Telefon: 089 4123-0
Telefax: 089 4123-100

E-Mail: gewofag@gewofag.de
Internet: www.gewofag.de

Stadtsparkasse München
IBAN DE57 7015 0000 1001 1302 26
BIC (SWIFT-Code) SSKMDE33
Sitz und Registergericht München, HRB 162 906
USt-ID: DE 270036504

Geschäftsführung:
Dr. Klaus-Michael Dengler (Sprecher),
Maximilian Straßer
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Oberbürgermeister Dieter Reiter

4. Vor dem Hintergrund der bereits beschlossenen und nunmehr beantragten Rahmenbedingungen zur zeitlichen und absoluten Begrenzung der Modernisierungsumlage muss die Entscheidung für oder gegen ein eventuell erforderliches Modernisierungsvorhaben künftig ausschließlich anhand einer Einzelfallbetrachtung im 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.

5. Zur Frage, wie hoch der Anteil der Mieterhaushalte ist, deren Mietbelastungsquote unter 25 % liegt, kann die GEWOFAG keine belastbare Aussage abgeben, da eine regelmäßige Einkommenserhebung bei unseren Mieterinnen und Mietern nicht stattfindet.

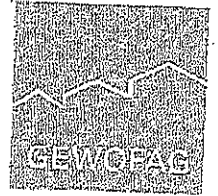
Mit freundlichen Grüßen

GEWOFAG Holding GmbH

Dr. Klaus-Michael Dengler
Geschäftsführer (Sprecher)



Ein Unternehmen der
Landeshauptstadt München



GEWOFAG Holding GmbH, Postfach 83 01 53, 81701 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stabsstelle Beteiligungsmanagement HA III/03
Blumenstraße 31
80331 München

GEWOFAG Holding GmbH

Ihre Ansprechpartner/in:
Dennis Schauer

Telefon:
Telefax: 089 4123-4007
E-Mail: (

Postanschrift:
GEWOFAG Holding GmbH
Postfach 83 01 53
81701 München

Datum:
22.07.2019

Anträge der SPD-Fraktion zum "Mietpreis-Stopp" sowie der FDP-Fraktion "Gegen linkspopulistische Mietpolitik"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Mail vom Freitag, den 19.07.2019 mit der Sie um erneute Stellungnahme bis zum Montag, den 22.07.2019, 9 Uhr, bitten. Die Stellungnahme soll ergänzend zu den bisherigen (inhaltlichen) Ausführungen dezidiert und ausführlich auf die Berechnungsmethoden der Mindererlöse eingehen. Insbesondere sollen die Planungssysteme und -verfahren beschrieben werden, die von uns zugrunde gelegt wurden, als auch die zugrunde gelegten Annahmen und Prämissen, die zu den Berechnungsergebnissen führen. Es sollen auch die Mindererlöse nachvollziehbar dargestellt werden, als auch die Aussage unterlegt werden, dass es sich um fundierte Zahlen mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit handelt.

Auf die obenstehenden Punkte wollen wir wie folgt eingehen:

Planungssysteme und -verfahren:

Die Wirtschaftsplanung der GEWOFAG wird mit dem in ihr ERP-System SAP R/3, integrierten Planungssystem SAP SEM BIP erstellt. Dieses System beinhaltet die Ist-Daten, die auch Grundlage der durch die Wirtschaftsprüfer festierten Jahresabschlüsse sind und bildet so die Basis der Fortschreibung in Form der durch den Aufsichtsrat beschlossenen jährlichen Wirtschaftsplanung. Dieser Wirtschaftsplanung liegt jeweils ein Planungshorizont von fünf Jahren zugrunde. Die Planung der GEWOFAG beinhaltet mehrere wesentliche Elemente, die schlussendlich zusammengeführt werden. Diese sind im Wesentlichen:

- Erlösplanung (Mieten, Betriebskosten),
- Instandhaltungsplanung (laufende und geplante Instandhaltung),
- Personalplanung,
- Sachkosten (IT, Raumkosten, usw.),
- Investitionsplanung (Neubau, Modernisierung),
- Finanzplanung (Zinsen, Tilgung, Aufnahme).

GEWOFAG
Holding GmbH

Gustav-Heinemann-Ring 111
81735 München

Telefon: 089 4123-0
Telefax: 089 4123-100

E-Mail: gewofag@gewofag.de
Internet: www.gewofag.de

Stadsparkasse München
IBAN DE57 7015 0000 1001 1302 26
BIC (SWIFT-Code) SSKMDE33
Sitz und Registergericht München, HRB 182 906
USt-ID: DE 270036504

Geschäftsführung:
Dr. Klaus-Michael Dengler (Sprecher),
Maximilian Straßer
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Oberbürgermeister Dieter Reiter

Im Grundsatz werden zunächst auf Einzelgesellschaftsebene die vorstehenden Planungsschritte auf Proficenterebene vorgenommen und schlussendlich auf Konzernebene konsolidiert. Für die Planung der Immobilien entspricht ein Proficenter einer sogenannten Wirtschaftseinheit, die wiederum aus mehreren Gebäuden besteht.

Die Mietenplanung basiert auf einer Fortschreibung der Konditionen des einzelnen Mietobjektes, die über eine Extraktion von Ist-Daten aus dem ERP-System in das Planungssystem auf Proficenterebene verdichtet werden.

Die aktuellen Mietvertragskonditionen bilden somit die Grundlage der Planung.

Annahmen und Prämissen:

Der Wirtschaftsplanung vor **Münchener Mietpreisbremse** und **Mietpreis-Stopp** lagen folgende Annahmen zugrunde:

Die Mieten in den **geförderten Objekten** der GEWOFAG (ca. 40% des Bestandes) wurden mit einer Entwicklung auf Basis des Verbraucherpreisindex geplant. Dieser entspricht einer durchschnittlichen Entwicklung von ca. 1% pro Jahr.

Im **freifinanzierten** Bereich wurden Mietentwicklungen auf der damals einschlägigen Regelung des BGB kalkuliert, somit 15% alle drei Jahre.

Für die Kalkulation der Effekte aus der **Münchener Mietpreisbremse** wurden im freifinanzierten Bereich die Erhöhungsmöglichkeiten gemäß dem entsprechenden Stadtratsbeschluss angepasst, somit 10% alle fünf Jahre, bis maximal 90% der Mietspiegelmiete. Die Mieten in den **geförderten Objekten** der GEWOFAG (ca. 40% des Bestandes) wurden weiterhin mit einer Entwicklung auf Basis des Verbraucherpreisindex geplant.

Für die Kalkulation der Effekte aus dem **Münchener Mieten-Stopp** wurden im Zeitpunkt der Aufforderung zur Abgabe unserer ersten Stellungnahme im freifinanzierten als auch im **geförderten Bestand** ab August 2019 bis Ende 2024 keine Erhöhungsmöglichkeiten für alle Förderwege mehr angenommen. Der Vergleichszeitraum im Beschlussentwurf wurde leicht verkürzt, vom 01.08.2019 bis 31.07.2024. Dies führt zu leicht reduzierten Werten im Vergleich zur Stellungnahme. Das Betreuungsreferat hatte in Abstimmung mit uns eine entsprechende Anpassung der Werte vorgenommen.

Die **Fluktuationsrate** der GEWOFAG zum 31.12.2018 beträgt 4,6%, die **Leerstandsquote** beträgt 0,6%, der Anteil an **KSM-Mietern** wurde in allen Szenarien mit ca. 20% fortgeschrieben.

Weil eine Berücksichtigung von Fluktuation und Leerstand in den betrachteten Szenarien nicht zu niedrigeren Auswirkungen führen würde, wurde diese nicht berücksichtigt.

Eine Berücksichtigung hätte zur Folge, dass sowohl die Erlöse im Ausgangsszenario (BGB) als auch in den Szenarien Mietpreisbremse bzw. Mietpreis-Stopp sich erhöhen würden. In einem Vergleich ergäben sich somit nur leicht höhere Erlöseinbußen (ca. 0,5 Mio. € über 5 Jahre).

Dies lässt sich erkennen, wenn man beide nachfolgenden Tabellen in der letzten Spalte in der Zeile miteinander vergleicht.

Tabelle: Kumulierte Mindererlöse inkl. Fluktuation:

| Szenario (inkl. Fluktuation) | Annahmen | Erlösplanung Bestand (ohne Neubau in Mio. €) | | | | | | |
|---|---|--|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Kum. |
| BGB | <ul style="list-style-type: none"> • Freifinanziert: 15% alle 3 Jahre • Gefördert: Index nach VPI (ca. 1%) • Fluktuation berücksichtigt • Mietspiegelentwicklung p.a. ca. 1% | 202,3 | 209,3 | 213,5 | 216,3 | 220,8 | 224,1 | 1.286,3 |
| MIETPREISBREMSE | <ul style="list-style-type: none"> • Freifinanziert: 10% alle 5 Jahre • Gefördert: Index nach VPI (ca. 1%) • Fluktuation berücksichtigt • Mietspiegelentwicklung p.a. ca. 1% | 200,8 | 203,5 | 205,3 | 207,9 | 211,3 | 213,8 | 1.242,6 |
| MIETENSTOPP (freifinanziert + öffentl. gefördert) | <ul style="list-style-type: none"> • Freifinanziert: 5 Jahre keine Erhöhungen • Gefördert: 5 Jahre keine Erhöhungen • Fluktuation berücksichtigt • Mietspiegelentwicklung p.a. ca. 1% | 200,7 | 202,4 | 203,1 | 203,8 | 204,6 | 205,3 | 1.219,9 |
| Auswirkungen | MIETPREISBREMSE / BGB | 1,5 | 5,8 | 8,2 | 8,4 | 9,5 | 10,3 | 43,7 |
| | MIETENSTOPP /BGB | 1,6 | 6,9 | 10,3 | 12,5 | 16,2 | 18,8 | 66,4 |
| | Differenz | 0,1 | 1,1 | 2,1 | 4,1 | 6,7 | 8,5 | 22,7 |

Darstellung Mindererlöse:

Für die Ermittlung der Mindererlöse wurde die Erlösplanung vor Mietpreisbremse und Mietenstopp jeweils mit den Erlösplanungen unter Einbeziehung der Effekte aus Mietpreisbremse und Mietenstopp über fünf Jahre verglichen.

Die Differenz stellt die jeweiligen Mindererlöse in den einzelnen Jahresscheiben dar, die kumuliert über fünf Jahre **Mindererlöse von 66 Mio. €** ergeben. Bei Weiterführung der Mietpreisbremse würden ca. 44 Mio. € an Mindererlösen bis 2024 entstehen, bei einem vollständigen Mietenstopp würden ca. weitere 22 Mio. € an Mindererlösen entstehen.

Tabelle: Kumulierte Mindererlöse exkl. Fluktuation:

| Szenario (exkl. Fluktuation) | Annahmen | Erlösplanung Bestand (ohne Neubau in Mio. €) | | | | | | |
|---|---|--|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Kum. |
| BGB | <ul style="list-style-type: none"> • Freifinanziert: 15% alle 3 Jahre • Gefördert: Index nach VPI (ca. 1%) • Fluktuation unberücksichtigt • Mietspiegelentwicklung p.a. ca. 1% | 201,9 | 208,2 | 211,6 | 213,7 | 217,4 | 219,9 | 1.272,7 |
| MIETPREISBREMSE | <ul style="list-style-type: none"> • Freifinanziert: 10% alle 5 Jahre • Gefördert: Index nach VPI (ca. 1%) • Fluktuation unberücksichtigt • Mietspiegelentwicklung p.a. ca. 1% | 200,4 | 202,4 | 203,4 | 205,3 | 207,9 | 209,6 | 1.229,0 |
| MIETENSTOPP (freifinanziert + öffentl. gefördert) | <ul style="list-style-type: none"> • Freifinanziert: 5 Jahre keine Erhöhungen • Gefördert: 5 Jahre keine Erhöhungen • Fluktuation unberücksichtigt • Mietspiegelentwicklung p.a. ca. 1% | 200,3 | 201,3 | 201,3 | 201,3 | 201,3 | 201,3 | 1.206,8 |
| Auswirkungen | MIETPREISBREMSE / BGB | 1,5 | 5,8 | 8,2 | 8,4 | 9,5 | 10,3 | 43,7 |
| | MIETENSTOPP /BGB | 1,6 | 6,9 | 10,3 | 12,4 | 16,1 | 18,6 | 65,9 |
| | Differenz | 0,1 | 1,1 | 2,1 | 4,0 | 6,6 | 8,3 | 22,2 |

Eintrittswahrscheinlichkeit:

Im Verhältnis zur bereits angewendeten Mietpreisbremse führt der Mieten-Stopp über einen Fünf-Jahres-Zeitraum zu ca. 22 Mio. € niedrigeren Erlösen.

Plausibilisierung:

Legt man vergleichsweise eine modellhafte Berechnung zugrunde, die eine moderate durchschnittliche Mietensteigerung von 1% pro Jahr annimmt, so zeigen sich vergleichbar hohe Effekte. Die Erlöse bei einem Erhöhungsstopp liegen dann in einen Zeitraum von fünf Jahren bei ca. 30 Mio. € unter den Erlösen bei einer moderaten Steigerung.

Die unten stehende Grafik zeigt einen beispielhaften Verlauf bei angenommenen Mieterlösen von 200 Mio. €. Während bei einem Szenario mit einer Steigerung von nur 1% pro Jahr - was einer Entwicklung von etwas unter der aktuellen Inflationsrate (ca. 1,6 % p.a.) entspricht - über fünf Jahre summierte Mehrerlöse von ca. 30 Mio. € entstehen, bleiben diese bei Aussetzen der Erhöhung gleich.

| Entwicklung | Basis | J. 1 | J. 2 | J. 3 | J. 4 | J. 5 | GESAMT |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 1%-Entwicklung | 200,0 | 202,0 | 204,0 | 206,1 | 208,1 | 210,2 | 1.230,4 |
| 0%-Entwicklung | 200,0 | 200,0 | 200,0 | 200,0 | 200,0 | 200,0 | 1.200,0 |
| DELTA | 0,0 | 2,0 | 4,0 | 6,1 | 8,1 | 10,2 | 30,4 |

Wir hoffen, dass wir mit unseren Ausführungen zur Nachvollziehbarkeit unserer Berechnungen beigetragen haben und stehen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GEWOFAG Holding GmbH

Dr. Klaus-Michael Dengler
Geschäftsführer (Sprecher)

GWG



GWG München, Postfach 330480, 80064 München
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stabsstelle Beteiligungsmanagement HA III/03
Blumenstraße 31
80331 München

GWG München

Geschäftsführung

T +49 89 55114 -511

22.07.2019

Stadtratsantrag „Mietpreis-Stopp in städt. Wohnungen – München macht es vor“ (StR Reiss, Müller, Dietl u.a.)
Stadtratsantrag „Gegen linkspopulistische Mietpolitik“ (FDP)

wie zuletzt erbeten, ergänzen wir unsere bisherigen Stellungnahmen um weitere Daten. Unsere bereits erfolgten Stellungnahmen sind in dieses Schreiben integriert, so dass Sie aus einem Dokument die gesamte Stellungnahme der GWG München entnehmen können.

Zunächst erscheint es uns zu den vorliegenden Anträgen angebracht, nochmals zusammengefasst die der GWG München vom Gesellschafter vorgegebenen Mietentwicklungen im Wohnungsbestand der GWG München darzustellen.

Diese Regelungen wurden zuletzt vom Stadtrat mit dem Beschluss zur sog. „Städtischen Mietpreisbremse München“ vom 25.07.2018 novelliert.

Im freifinanzierten Bestand (ca. 16.800 WE, damit ca. 60 % des Bestandes) beträgt die Durchschnittsmiete bei der GWG München 7,77 €/m² (Stand 31.12.2018).

Zudem dürfen Mieten im freifinanzierten Bestand nur

- bis 80% des Mietspiegels bei Personen mit geringem Einkommen gem. Konzept Soziale Mietobergrenzen
- bis 90% des Mietspiegels in allen übrigen Fällen
- um max. 10% innerhalb von 5 Jahren

erhöht werden.

GWG Städtische
Wohnungsgesellschaft
München mbH
Heimeranstraße 31
80339 München

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Geschäftsführung:
Ass. jur. Christian Amlong
(Sprecher),
Dipl.-Ing. (FH) Gerda Peter

Sitz und Registergericht:
München
Handelsregister B 7687
Steuer-Nr. 143/143/40133
USt-IdNr. DE129521972

Seiten
1/6



Wohnungsunternehmen der
Landeshauptstadt München

info@gwg-muenchen.de
www.gwg-muenchen.de

Im geförderten Bestand (ca. 11.000 WE, damit ca. 40 % des Bestandes) beträgt die Durchschnittsmiete bei der GWG München 6,53 €/m² (Stand 31.12.2018).

Die für geförderte Wohnungen erhobenen Mieten entwickeln sich grundsätzlich gemäß der Inflationsrate seit der letzten objektspezifischen Anpassung. Im Neubau gilt zudem bereits ein 5-jähriger Mietenstopp.

Demgegenüber liegt der Mietspiegel 2019 unter Berücksichtigung der Lage (aber ohne Zuschlagsmerkmale, die bei den Mieten der GWG München bereits beinhaltet sind) bei 11,69 €/m² bis 14,27 €/m².

Diese Zahlen zeigen, dass die GWG München auf Wunsch des Gesellschafters – der diese Regelungen immer wieder mieterfreundlich aktualisiert hat – bereits heute Mieten erheblich unterhalb der aktuellen Mietspiegelmiete erlöst und diese zudem in der Entwicklung stark gebremst sind.

Situationen, bei denen die Miete für Personen, die bei der GWG München wohnen, nicht mehr tragbar sind, können grundsätzlich nicht entstehen, da im Bedarfsfall alle Mieten der GWG München unterhalb der Grenzen liegen, bis zu denen sie über Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch als sog. „Kosten der Unterkunft (KdU)“ übernommen werden.

Bereits heute hat die Einführung der sog. „Städtischen Mietpreisbremse München“ im Juli 2018 dazu geführt, dass die GWG München die parallel von der Landeshauptstadt München (LHM) geforderte 2%-Verzinsung auf das Eigenkapital in den kommenden Jahren nicht erwirtschaften kann. Eine solche Verzinsung ist aber im langjährigen Mittel aus Sicht der Gesellschaft erforderlich, um wenigstens einen geringen Überschuss der Mieten über die Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Instandhaltungskosten zu erzielen. Dieser muss vorhanden sein, da andernfalls dauerhaft Werte verzehrt werden und auch Eigenmittel für die Revitalisierung des Wohnungsbestandes fehlen werden. Eine Eigenständigkeit der Gesellschaft wäre bei weiterhin bestehenden Neubauzielen mittelfristig nicht gewährleistet, ein „Mieten-Stopp“ würde daher zu einer zusätzlichen Belastung des städtischen Haushaltes führen.

Wie knapp bereits heute die Mieten erhoben werden, soll folgendes Beispiel illustrieren. Nur unter 7% der Umsatzerlöse (Mieterlöse) der GWG München verbleiben ihr derzeit als Ergebnis (Planwerte gem. WIPlan 2019). Bereits geringe prozentuale Mindererlöse durch noch stärkere Miehöhendämpfungen können also schnell in eine wirtschaftlich ungesunde Situation führen, die nicht zuletzt auch mit teureren Zinsen bei Kreditaufnahmen zu bezahlen sein wird.

Eine Schätzung über den Anteil der Mieterhaushalte bei der GWG München mit einer Mietbelastungsquote unter 25 % kann nicht vorgenommen werden. Der GWG München ist rechtlich nicht gestattet, von Bestandsmietern aktuelle Einkommensnachweise einzufordern. Lediglich bei Mieterhöhungen kann der Mieter unter Berufung auf seine

Einkommenssituation eine Begrenzung oder Aussetzung einer Mieterhöhung verlangen.

Im freifinanzierten Bestand haben bei den letzten 9.056 Mieterhöhungen 8.384 Mieter diesen Mieterhöhungen vorbehaltlos zugestimmt, bei lediglich 672 Mietern (= 7%) wurde aufgrund des Konzepts „Soziale Mietobergrenzen“ (KSM) die Mieterhöhung begrenzt. Dies deutet darauf hin, dass im freifinanzierten Wohnungsbestand der GWG München ganz überwiegend „Normalverdiener“ gem. der Definition KSM wohnen.

Neben den nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen eines „Mietpreis-Stopps“ stellen sich daher zudem sozialpolitische oder gerechtigkeitsphilosophische Fragen, wenn der kommunale Wohnungsbestand gering ist (Marktanteil GWG und GEWOFAG rd. 8%) und die dort zum Zuge kommenden Mieter – unabhängig vom Einkommen (!) – von stark „subventionierten“ Mieten profitieren, während der Großteil der Mieter in München weiterhin Marktmieten bezahlen muss. Die Prüfung der kommunalrechtlichen Zulässigkeit eines „Mietpreis-Stopps“ unabhängig von der Einkommenssituation der Begünstigten bei gleichzeitig beschränktem Angebot bzw. Zugang zu den „kommunalen“ Wohnungen bitten wir – ebenso wie andere rechtliche Fragen – einheitlich für alle Beteiligungsgesellschaften auf Seiten des Gesellschafters zu beurteilen.

Die Problematik der immer stärker steigenden Mieten zeigt sich letztlich aber vor allem im privaten Bestand, nicht bei den städtischen Wohnungsgesellschaften.

Die Kosten der Einführung der „Städtischen Mietpreisbremse München“ für den freifinanzierten Wohnungsbestand haben wir im Vorfeld der Einführung unter Zugrundelegung bestimmter Parameter (u. a. mit 3% Mietspiegelsteigerung p.a.) mit bis zu 27 Mio. € in 5 Jahren beziffert. Basierend auf den Erfahrungswerten der GWG München entspräche dies dem Eigenkapitaleinsatz für rund 380 Neubauwohnungen.

Selbst unter Berücksichtigung sehr konservativer Parameter, wie wir sie im letztjährigen Wirtschaftsplan 2019 – 2023 ansetzten (siehe hierzu unten), errechnet sich für das betroffene freifinanzierte Segment durch Einführung der „Städtischen Mietpreisbremse“ immer noch ein Mindererlös von 19,4 Mio. €. Dies entspräche dem Eigenkapitaleinsatz von ca. 270 Neubauwohnungen.

Nun zur zusätzlichen Einführung eines 5-jährigen Mieten-Stopps:

Die Einführung eines 5-jährigen „Mietpreis-Stopps“ für den freifinanzierten und den geförderten Bestand beliefe sich unseren Hochrechnungen zufolge auf einen weiteren – zusätzlich zur „Städtischen Mietpreisbremse München“ – kumulierten Betrag unter Zugrundelegung der identischen Parameter (3% Mietspiegelsteigerung p.a.) auf 22,6 Mio. € in 5 Jahren. („high loss case“).

Dieser würde sich wie folgt zusammen setzen:

- Mindererlöse im freifinanzierten Bestand 14,1 Mio. €
- Mindererlöse gefördert sog. „Kostenmieten“ 3,2 Mio. €

- Mindererlöse gefördert EOF, MMM usw. 5,3 Mio. €

Setzt man hingegen nur die Inflationsrate des Jahres 2018 von 1,9% p.a. und Mietspiegelsteigerungen von gemittelt 2% p.a. an, ergäbe sich immer noch ein Mindererlös von 17,7 Mio. € in 5 Jahren („real case“), der sich wie folgt zusammen setzt:

- Mindererlöse im freifinanzierten Bestand 9,2 Mio. €
- Mindererlöse gefördert sog. „Kostenmieten“ 3,2 Mio. €
- Mindererlöse gefördert EOF, MMM usw. 5,3 Mio. €

Im Wirtschaftsplan dagegen sind aus Gründen der Sicherstellung der Bedienung von Zins und Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten nur die Mindestwerte der Erlöse angegeben. Selbst im Vergleich zu diesen konservativen Annahmen ergibt sich bei Einführung eines 5-jährigen Mieten-Stopps folgendes Bild („lowest loss case“). Kumuliert auf 5 Jahre fehlt ein Betrag von 10,4 Mio. €. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- Mindererlöse im freifinanzierten Bestand 4,9 Mio. €
- Mindererlöse gefördert sog. „Kostenmieten“ 3,2 Mio. €
- Mindererlöse gefördert EOF, MMM usw. 2,3 Mio. €

Insgesamt errechnen sich folglich über alle Mietsegmente selbst unter den sehr konservativen Annahmen zu Mietsteigerungen aus dem aktuellen Wirtschaftsplan unter den nachfolgend detailliert aufgeführten Prämissen also weitere Mindest-Mindererlöse von 10,4 Mio. €, die dem Eigenkapitaleinsatz von weiteren ca. 150 Neubauwohnungen entsprechen.

Die Herleitung des Ergebnisses basiert auf folgenden Prämissen und Annahmen, die bei der Aufstellung unseres Wirtschaftsplans 2019 – 2023 Planungsgrundlage waren:

- Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel um 1,22 % p.a. (das sind 2,44 % alle zwei Jahre beim Erscheinen des Mietspiegels); dieser Wert ergibt sich durch den Ansatz einer Mietspiegelsteigerungsrate entsprechend der im Vergleich zum Markt „geringwertigen“ Ausstattungsmerkmale unseres Bestands abzüglich eines Sicherheitsabschlags von 25 %.

Falls die Mietspiegelsteigerung höher als mit diesen Mindestsätzen angenommen ausfallen wird, führt dies analog zu weiteren Mindererlösen

- Im geförderten Bereich (EOF, MMM usw.) waren die Mieterhöhungen im Wirtschaftsplan bereits sehr restriktiv geplant und unterstellten als Inflationsrate nur 0,94 % p.a. entsprechend der durchschnittlichen Inflationsrate der Jahre 2012 bis 2017.
- Hinsichtlich der geförderten Wohnungen auf Basis der Kostenmiete ist ebenfalls ein Mietenstopp und damit eine gleichbleibende Miete für 5 Jahre unterstellt. Verglichen mit den geplanten Werten im genehmigten Wirtschaftsplan

2019 – 2023 (Bauklassenwechsel, Anpassung der Pauschalen für Verwaltung und Instandhaltung) beläuft sich in diesem Segment in 5 Jahren der Minderertrag auf 3,2 Mio. €.

Wie der Begriff „Kostenmiete“ bereits aussagt, würden diese Erlöse – so wie rechtlich vorgesehen – lediglich den Anstieg der eigenen Kosten abdecken. Bei einem Mieten-Stopp verbleibt es bei diesen Kostensteigerungen, die nicht umgelegt werden können und somit zu Mindererlösen führen.

- 0,8 % Leerstand, der der Zielgröße der GWG München entspricht

Je geringer die Leerstandsquote ausfiele – was selbstverständlich das Ziel der GWG München ist –, desto stärker wäre noch der Effekt der Mindererlöse

- als Fluktuation wurde eine typische Belegungszeit von 19 Jahren je Wohnung unterstellt, was bedeutet, dass rechnerisch alle Mietverhältnisse nach einer Laufzeit von 19 Jahren werden beendet und neue Mietverträge abgeschlossen. Hieraus errechnet sich eine je nach Bezugsjahren unterschiedliche Fluktuationsrate, die 2019 2,4 % entspräche und 2024 3,1 %.
Als Leerstandszeit für die Mieterwechsel haben wir mit durchschnittlich 30 Tagen kalkuliert. Dies entspricht unserer tatsächlichen Leerstandszeit.

Generell plant die GWG München die Mieterlöse mittels EDV-Systemen als Summe der Erlöse jedes einzelnen Mietvertrags auf Basis der gegebenen rechtlichen Gegebenheiten. Herangezogen werden der Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung, die Höhe der letzten Mietanpassung sowie die individuellen Ausstattungsmerkmale jeder einzelnen Wohnung zur Berechnung der Potenzialmiete anhand des ebenfalls im ERP-System hinterlegten Mietspiegels. Die rechtlichen und administrativen Rahmenbedingungen sind eingearbeitet, v.a. die Regelungen im BGB, der kommunalen Mietpreisbremse und ggfs. eines Mieten-Stopps.

Hinsichtlich der Forderung nach einer weiteren Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten können wir wie in unseren Stellungnahmen vom 21.03.18 und 21.05.19 mitteilen, dass Modernisierungsumlagen bei der GWG München wie in der Vergangenheit zwar auf das einzelne Projekt betrachtet erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben, eine (weitere) Begrenzung aber aufgrund der geringen Fallzahl im Verhältnis zu den Gesamtmieten nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass – auch wegen der Baukostensteigerungen von zuletzt 4,8% p.a. gem. Statistischem Bundesamt – das Neubauprogramm, das gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 26.02.2019 eine Zielzahl von 3.759 Wohnungen in 5 Jahren (das sind im Schnitt ca. 750 Wohnungen p.a.) vorsieht, bei Einführung eines „Mietpreis-Stopps“ ohne weitere Mittelgenerierung reduziert werden müsste.



Aufgrund der dargestellten wirtschaftlichen Konsequenzen kann sich die GWG München dem Antrag der Stadtratsmitglieder Reissl, Müller, Dietl u.a. nicht anschließen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Amlong
Sprecher der Geschäftsführung


Geschäftsführerin

