

Kommunales Wohngeld durch Fehlbeleger mitfinanzieren

Antrag Nr. 14-20 / A 04404 von der FDP - HUT
Stadtratsfraktion vom 24.08.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16197

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Antrag Nr. 14-20 / A 04404 von der FDP - HUT Stadtratsfraktion vom 24.08.2018
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Ablehnung Fehlbelegungsabgabe/kommunales Wohngeld● Bindungen verlängern● neue Berechnungsmethode Mietspiegel● Mieterhöhungen geförderter Wohnungen● Belegrechtsankauf
Gesamtkosten/ Gesamterlös	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Von den Ausführungen der Referentin zu den Intentionen des Antrags Nr. 04404 und den alternativen Maßnahmen wird Kenntnis genommen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Fehlbelegungsabgabe● kommunales Wohngeld
Ortsangabe	-/-

Kommunales Wohngeld durch Fehlbeleger mitfinanzieren

Antrag Nr. 14-20 / A 04404 von der FDP - HUT
Stadtratsfraktion vom 24.08.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16197

Vorblatt zum

Beschluss des Sozialausschusses vom 26.09.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1 Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe	1
2 Einführung eines kommunalen Wohngelds	3
3 Alternative Maßnahmen	6
3.1 Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt	6
3.2 Bindungsabläufe	7
3.3 Neue Berechnungsmethode des Mietspiegels	8
3.4 Mieterhöhungen geförderter Wohnungen	8
3.5 Verlängerung bestehender Bindungen und Belegrechtsankauf	9
4 Fazit	10
II. Antrag der Referentin	11
III. Beschluss	11
Antrag der FDP-HUT „Kommunales Wohngeld durch Fehlbeleger mitfinanzieren“	Anlage 1
Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen	Anlage 2

Kommunales Wohngeld durch Fehlbeleger mitfinanzieren

Antrag Nr. 14-20 / A 04404 von der FDP - HUT
Stadtratsfraktion vom 24.08.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16197

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Am 24.08.2018 stellte die FDP - HUT Stadtratsfraktion den als Anlage beigefügten Antrag.

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

1 Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe

Die Fehlbelegungsabgabe war eine Abgabe, die Mieterinnen und Mieter einer öffentlich-geförderten Wohnung entrichten mussten, wenn sich die finanzielle Situation nach der Belegung durch das Amt für Wohnen und Migration soweit gebessert hatte, dass die Einkommensgrenze für die geförderte Wohnung überschritten wurde. Da die Belegung beim Einzug korrekt war, bewohnen diese Haushalte rechtmäßig eine geförderte Wohnung nach den gesetzlichen Vorschriften. Dennoch sollte die ungerechtfertigte Mietpreissubvention (inzwischen) leistungsfähiger Mieterinnen und Mieter ausgeglichen werden.

Die Fehlbelegungsabgabe wurde vom Amt für Wohnen und Migration bis zu ihrer Abschaffung durch den Freistaat Bayern zum 31.12.2007 erhoben. Die gesetzliche Regelung galt für Wohnungen im Ersten Förderweg (klassische Sozialwohnung). Gründe für die Abschaffung waren der Rückgang des Bestands aufgrund auslaufender Sozialbindungen. Dadurch stieg das Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Einnahmen immer mehr. Zuletzt konnten nur noch in den Großstädten München und Nürnberg Überschüsse mit der Fehlbelegungsabgabe erzielt werden. Von einer Neuregelung sah der Freistaat Bayern ebenfalls ab, da allein die Erfassung aller Fälle nicht gerechtfertigter Subventionsvorteile in Bestandswohnungen mit einem großen Verwaltungsaufwand verbunden gewesen wäre, der in keinem Verhältnis zu den erhofften Vorteilen gestanden hätte.

Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass eine Fehlbelegungsabgabe der Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen entgegensteht [siehe zu den Gründen für die Abschaffung auch das anliegende Schreiben zum Gesetzesentwurf der Staatsregierung vom 21.11.2006 Drucksache 15 / 6917 (Anlage 2)].

Die LHM hatte sich mit Beschluss des Sozialausschusses vom 01.02.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09314) für eine Beibehaltung der Fehlbelegungsabgabe bis Ende 2009 ausgesprochen, da bis zu diesem Zeitpunkt noch ein ausreichender Wohnungsbestand im Ersten Förderweg vorhanden gewesen wäre, um einen Einnahmeüberschuss zu generieren.

Die Fehlbelegungsabgabe wurde ab einer Überschreitung der Einkommensgrenze nach § 9 WoFG von 55 % erhoben und erhöhte sich in sechs Stufen von 0,50 €/m² auf 3,50 €/m² Wohnfläche. Nach Abzug der Personalkosten verblieb der LHM ein Betrag von ca. 5 Mio. €, der jedoch teilweise an den Freistaat Bayern abzuführen war (bei rein mit staatlichen Mitteln geförderten Sozialwohnungen vollständig, bei gemischt geförderten Wohnungen anteilig).

Wohnungen im Ersten Förderweg werden seit dem 01.01.2002 nicht mehr gebaut, so dass der Bestand durch Auslaufen der Sozialbindungen von Jahr zu Jahr sinkt. Derzeit gibt es noch rd. 25.000 Wohnungen dieses Fördermodells.

Der Erste Förderweg wurde durch die Einkommensorientierte Förderung (EOF) abgelöst, welche die neue Hauptförderung im sozialen Wohnungsbau darstellt. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für die Bauherrin/den Bauherren und einer Zusatzförderung mit einem monatlichen Zuschuss für die Miethaushalte (Einkommensorientierte Zusatzförderung, EOZF).

Durch diese EOZF verringert sich die Miete für den einzelnen Haushalt auf eine zumutbare Höhe. Wenn sich während der Mietzeit das Einkommen erhöht, so reduziert sich entsprechend die EOZF und entfällt ab einer bestimmten Einkommenshöhe komplett (Überschreitung um mehr als 60 %), so dass die volle Miete von den Mieterinnen und Mietern zu leisten ist. Im Gegensatz zu Wohnungen im Ersten Förderweg berücksichtigt diese subjektbezogene Förderung von Anfang an die individuelle Mietbelastungsgrenze der Haushalte. Die Mietkosten sind also nicht von vornherein für alle Wohnungen niedrig. Stattdessen wird der einzelne Haushalt bedarfsorientiert je nach Einkommenshöhe bezuschusst. So sind für den Bau der einzelnen Wohnungen geringere Fördermittel notwendig, so dass insgesamt mit den gleichen Fördermitteln bereits mehr Wohnungen gebaut werden können als in früheren Förderprogrammen.

Eine Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe würde den Aufbau und die Pflege paralleler Strukturen erfordern, da neben der bereits bestehenden EOZF ein weiteres Instrument eingeführt und vollzogen werden müsste. Dies würde zu höheren Personalkosten führen. Hinzu käme die notwendige Einführung einer EDV-Anwendung für den Vollzug der Fehlbelegungsabgabe. Bei dem 2011 eingeführten neuen IT-Fachverfahren wurde die Bearbeitung einer Fehlbelegungsabgabe nicht mehr berücksichtigt.

Auch in allen anderen Bundesländern wurde die Fehlbelegungsabgabe abgeschafft und lediglich in Hessen wieder eingeführt. Laut Medienberichten ist dies z. B. für die Stadt Frankfurt unwirtschaftlich, da gesetzlich nur 15 % der Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe für Verwaltungskosten verwendet werden dürfen, diese aber höher liegen. Es ist davon auszugehen, dass auch in der LHM die möglichen Einnahmen aus einer Fehlbelegungsabgabe durch die Verwaltungskosten ganz oder zum großen Teil aufgebraucht würden.

Zum Zeitpunkt der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe waren 12,3 % der Mieterinnen und Mieter zur Zahlung der Abgabe verpflichtet. Im Jahr 2010 wurden die Einkommensgrenzen im Ersten Förderweg erhöht, so dass davon auszugehen ist, dass diese Zahl stabil geblieben, wenn nicht sogar gesunken ist. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte, die zu einer Abgabe verpflichtet wären, bei Wohnungen im Rahmen der EOF ähnlich niedrig wäre. Eine Fehlbelegungsabgabe wäre erst ab einer Überschreitung der höchsten Einkommensstufe möglich - also von mehr als 60 % der untersten Stufe (im Ersten Förderweg war ein Übersteigen von 55 % nötig). Die Zahlen sind also vergleichbar.

Daher ist es aus Sicht des Sozialreferats unplausibel, dass – wie im Antrag dargestellt – rund 50 % der geförderten Wohnungen in der LHM von Mieterinnen und Mietern bewohnt werden, die nicht mehr die Voraussetzungen erfüllen. Eine genauere Auswertung wird möglich sein, sobald der für die Auszahlung der EOZF zuständige Fachbereich eine EDV-unterstützte Anwendung hat. Diese ist in Planung.

Unter Verweis auf die obenstehenden Ausführungen bleibt festzustellen, dass die Wiedereinführung einer Fehlbelegungsabgabe nicht sinnvoll und zielführend ist, da der Verwaltungsaufwand nicht im Verhältnis zum Nutzen steht.

2 Einführung eines kommunalen Wohngelds

Die Einführung eines kommunalen Wohngeldes würde eine Veränderung von der bisherigen Objektförderung (Bau geförderter Wohnungen) in Richtung einer noch stärkeren Subjektförderung (Wohngeld) bedeuten. Im Rahmen des aktuellen

Förderprogramms EOF gibt es bereits eine Kombination aus Objektförderung und staatlicher Subjektförderung über einen Mietzuschuss (einkommensorientierte Zusatzförderung).

Dabei steht eine einmal bewilligte geförderte Wohnung für die gesamte Bindungsdauer für den berechtigten Personenkreis zur Verfügung. Ein kommunales Wohngeld kann dagegen jederzeit wieder abgeschafft werden. Hier sei darauf verwiesen, dass es in der LHM im Jahr 1990 bereits für einige Monate ein kommunales Wohngeld gab (s. Beschluss vom 19.07.1989), das sehr schnell wieder abgeschafft wurde. Wohnungspolitik benötigt jedoch langfristige verlässliche Rahmenbedingungen.

Auch löst ein kommunales Wohngeld nicht das Problem fehlender bezahlbarer Wohnungen oder Belegrechte. Das Instrument eignet sich nicht als Schwerpunktmaßnahme der Förderung in dauerhaft angespannten Wohnungsmärkten wie in der LHM. Durch das Wohngeld werden keine neuen Wohnungen geschaffen; das Instrument ist konsumptiv, nicht investiv. Tendenziell könnte ein kommunales Wohngeld auch zu Preiserhöhungen führen und daher nicht voll wirken.

Hinzu kommt, dass die Einführung eines kommunalen Wohngeldes ein neues Konzept mit eigenen Kriterien der Gewährung erfordern würde. Der Aufbau eines Fördermodells, das eine gerechte Unterstützung tatsächlich bedürftiger Haushalte erreicht, ist eine sehr komplexe Aufgabe. Eine Abwicklung mit der aktuell vorhandenen Struktur ist nicht möglich, da es keine EDV-technische Unterstützung, kein Budget und auch kein ausreichendes Personal gibt. Der Aufbau und Vollzug dieses neuen Fördermodells würde also neben den eigentlichen Kosten des Wohngeldes erhebliche finanzielle Ressourcen erfordern.

Es ist zweifelhaft, dass durch eine Fehlbelegungsabgabe überhaupt Einnahmen generiert werden können (siehe Ausführungen zu 1), die dann für ein kommunales Wohngeld eingesetzt werden könnten. Jedenfalls würden diese Einnahmen sehr wahrscheinlich allein durch die Verwaltungskosten aufgezehrt, wenn nicht gar zusätzliche Kosten entstehen würden.

Abgesehen davon ist es keine kommunale Aufgabe, zur Nachbesserung eines Bundesgesetzes eigene Regularien zu entwerfen und dadurch die Mängel des Bundesgesetzes auszugleichen und zugleich den Bund zu Lasten der kommunalen Finanzen zu entlasten. Außerdem müssten immer die Auswirkungen von Änderungen im Bundesgesetz aufgefangen werden. Die daraus entstehenden Schwankungen wären nur schwer kompensierbar. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen sind

abgestimmt und haben sich grundsätzlich bewährt. Einzig die lange Pause zwischen den Anpassungen verhindert eine größere Wirkung.

Die Bundesregierung hat auf dem Wohnungsgipfel am 21.09.2018 die Verbesserung des Wohngeldes als Ziel genannt. Die geplante Anpassung der Miethöchstbeträge und Berechnungsformel an die aktuelle Mietpreisentwicklung und Einkommenssituation würde dem Wohngeld, auch in München, wieder mehr Reichweite verleihen und die Anzahl der Empfängerhaushalte steigern.

Am 08.05.2019 wurde vom Bundeskabinett ein Gesetzentwurf zur Wohngeldreform („Wohngeldstärkungsgesetz“) beschlossen. Mit dieser Reform wird die Reichweite und das Leistungsniveau des Wohngeldes angehoben. Im Einzelnen sieht die Reform folgende Regelungen vor:

- Anpassung des Wohngeldes an die allgemeine Entwicklung von Mieten und der nominalen Einkommen in Höhe der Inflation
- Anhebung der Miethöchstbeträge, bis zu denen die Miete und Belastung (bei Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern) berücksichtigt wird
- Neufestsetzung der Mietstufen für die Gemeinden, mit Einführung einer neuen Mietstufe VII, um höhere Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu berücksichtigen
- Anpassung des Wohngeldes an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung per Verordnung im Abstand von jeweils zwei Jahren um die Entlastungswirkung des Wohngeldes aufrechtzuerhalten

München wird zukünftig in die oben aufgeführte neue Mietstufe VII fallen. Durch diese Höherstufung der Mietstufe für den angespannten Münchner Mietmarkt und die Anpassung der Berechnungsformeln wird für München zum Stichtag der Novelle 01.01.2020 mit einer deutlichen Steigerung der Antragszahlen und auch der Wohngeldempfehlungshaushalte gerechnet.

Durch die alle zwei Jahre stattfindende Anpassung des Wohngeldes an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung wird das bisher stattfindende Herauswachsen aus dem Wohngeld verhindert. Wohngeldempfehlungsberechtigten und Wohngeldempfänger müssen dann nicht mehr nach einiger Zeit bei steigenden Mieten andere Transferleistungen in Anspruch nehmen oder verlieren durch Einkommensverbesserungen den Wohngeldanspruch.

Aus den genannten Gründen hält das Sozialreferat die Einführung eines kommunalen Wohngeldes für nicht zielführend und unwirtschaftlich.

3 Alternative Maßnahmen

3.1 Situation auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt

Bekanntermaßen ist der Münchner Wohnungsmarkt sehr angespannt. Die Einwohnerzahl der LHM wächst stetig. Gleichzeitig haben sich die ohnehin hohen Mieten dynamisch weiter entwickelt. Der Mietspiegel für München 2019 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter von 11,69 € auf, was ein Plus von 4,1 % gegenüber dem vorangegangenen Mietspiegel bedeutet. Die Nachfrage nach geförderten Wohnungen nimmt dadurch kontinuierlich zu. Dies zeigt sich an den permanent steigenden Anträgen auf Registrierung für geförderte Wohnungen (2013: 20.572 Anträge, 2018: 27.692 Anträge, Prognose 2019: rd. 29.000 Anträge).

Hinzu kommt eine immer geringere Fluktuation im Bereich geförderter Wohnungen. Dies führt einerseits dazu, dass weniger Wohnungen zur Vergabe zur Verfügung stehen und andererseits bedeutet dies, dass die Wohnverhältnisse, in denen Haushalte verbleiben müssen, immer schwieriger und beengter werden. Bereits heute sind 77 % der registrierten Haushalte in der höchsten Rangstufe registriert. Der am häufigsten vorkommende Grund ist dabei die Überbelegung.

Derzeit stehen der LHM rund 78.500 Wohnungen (geförderte Wohnungen und Belegrechtswohnungen) zur Belegung zur Verfügung. Dies entspricht nur rund 10 % des Gesamtwohnungsbestands, so dass keine mietpreisbeeinflussende Wirkung entfaltet wird. Umso wichtiger ist es, die Mietpreise durch eine neue Berechnungsmethode des Mietspiegels sowie durch eine strengere Mietpreisbremse einzudämmen.

Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren viele Belegrechte für Wohnungen ausgelaufen sind, sodass Wohnungen aus der Bindung gefallen sind und sich damit der Bestand weiter reduziert hat. Zuletzt konnte der Bestand durch große Anstrengungen im Neubau stabilisiert und seit 2015 leicht erhöht werden. Doch selbst mit der erhöhten Zielzahl von 2.000 geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungen jährlich, kann der steigende Bedarf an geförderten Wohnungen nicht gedeckt werden. Abgesehen davon ist diese Zielzahl nur unter optimalen Bedingungen zu erreichen.

Daher ist aus Sicht des Sozialreferats eine weitere Verlängerung der Bindungsdauer unerlässlich, auch im Hinblick auf die Flächenknappheit. Es ist absehbar, dass die Möglichkeiten für größere Wohnbaugebiete endlich sind. Diese Tatsache macht es um so wichtiger, die vorhandenen geförderten Wohnungen möglichst lange zu binden und über die LHM zu belegen.

3.2 Bindungsabläufe

Jährlich fallen Wohnungen aus der sozialen Bindung und werden dem freien Mietwohnungsmarkt zugeführt. Allein um diese Lücke zu schließen bedarf es großer Bemühungen im sozialen Wohnungsbau. Die notwendige Erhöhung des Wohnungsbestands wird dadurch erheblich erschwert. Übersicht über Bindungsfristen in der EOF und München Modell:

Förderprogramm	Bindungsfristen
EOF bis Mai 2018	Wahlweise 15 oder 25 Jahre
EOF ab Mai 2018	Wahlweise 25 oder 40 Jahre
EOF auf städtischen Grundstücken	40 Jahre
München Modell Miete auf privaten Grundstücken	30 Jahre
München Modell Miete auf städtischen Grundstücken	40 Jahre
München Modell Miete und München Modell Genossenschaften auf städtischen Grundstücken (freiwillig bei erhöhter Förderung)	60 Jahre
München Modell Miete bei städtischen Gesellschaften ab 01.08.2018	60 Jahre

Seit Mai 2018 haben Bauherrinnen und Bauherren im Rahmen der staatlichen EOF die Möglichkeit zwischen einer 25-jährigen und einer 40-jährigen Belegungsbindung zu wählen.

Bei Wohnungen im München Modell Miete beträgt die Bindungsdauer 40 Jahre auf städtischen Grundstücken und 30 Jahre auf privaten Grundstücken. Seit dem 01.08.2018 gilt für die städtischen Wohnbaugesellschaften eine Bindungsdauer von 60 Jahren im München Modell.

Aus Sicht des Sozialreferats sind diese Verlängerungen der sozialen Bindungen, insbesondere im staatlichen Förderprogramm, nicht ausreichend. Eine weitere Verlängerung der Bindungsabläufe ist langfristig unerlässlich. Im Rahmen einer rein kommunalen Förderung liegt es an der LHM, die Regelungen anzupassen. Im Rahmen der staatlichen EOF muss der Freistaat Bayern tätig werden.

Auch mit den bisherigen kurzen Bindungsfristen von 15 Jahren war es so gut wie unmöglich, Unternehmen für den Bau geförderter Wohnungen zu gewinnen. Dies geschieht lediglich verpflichtend im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Eine Rücksichtnahme auf die Unternehmen hat also nicht zum gewünschten Erfolg geführt.

Bindungen sollten daher grundsätzlich mindestens 60 Jahre laufen wie bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen des München Modells. Ein Wahlrecht bezogen auf die Bindungsdauer sollte es nicht mehr geben.

Zu diskutieren ist auch, ob eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden kann, die es ermöglicht, Bindungen gar nicht auslaufen zu lassen oder zumindest nach Ablauf der Bindung die Mietkosten zu begrenzen. Die Stadt Wien hat Letzteres gesetzlich geregelt (zumindest bzgl. gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen). Das heißt, nach Ende der Sozialbindung fallen diese Wohnungen unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das erneut leistbare Mieten vorsieht. Damit sind die Wohnungen letztlich dauerhaft sozial gebunden. Dies könnte zumindest für Genossenschaften ein gangbarer Weg sein.

3.3 Neue Berechnungsmethode des Mietspiegels

Die Berechnung des Mietspiegels bedarf dringend einer Überarbeitung. Bislang dürfen nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs ausschließlich Mietwohnungen in den Mietspiegel einfließen, deren Mieten in den letzten vier Jahren verändert oder neu vereinbart wurden. Würden auch Bestandsmieten, die in den letzten vier Jahren unverändert geblieben sind, sowie alle Mietverhältnisse (auch solche in Genossenschaftswohnungen und geförderten Wohnungen) einfließen, so würden die Mieten deutlich weniger steigen. Dadurch könnten sich wieder mehr Haushalte eine Wohnung auf dem freien Markt leisten.

Die LHM wird diese Änderungen weiterhin bei der Bundesregierung einfordern. Um die Forderung zu unterstreichen hat der Stadtrat am 10.04.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14571) beschlossen, einen realen Mietspiegel in Auftrag zu geben, der alle oben genannten Mietverhältnisse in die Berechnung einbezieht. Die Diskussion einer Berücksichtigung von 6 statt 4 Jahren als Betrachtungszeitraum beim Mietspiegel begrüßt das Sozialreferat als Schritt in die richtige Richtung.

3.4 Mieterhöhungen geförderter Wohnungen

Im Rahmen der EOF sind Mieterhöhungen geförderter Wohnungen nur in den ersten fünf Jahren ausgeschlossen. Danach sind Erhöhungen nach den allgemeinen Vorschriften des BGB möglich. Nach Ansicht des Sozialreferats sollte es für geförderte Wohnungen Sonderregelungen hinsichtlich Mieterhöhungen geben.

Hier sollten die gesetzlichen Vorschriften so angepasst werden, dass für eine Erhöhung der Mieten geförderter Wohnungen während der gesamten Bindungsdauer eine strengere Mietpreisbremse gilt (wie beispielsweise von der LHM für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit Beschluss der Vollversammlung vom 25.07.2018 Sitzungsvorlage 14-20 / V 11853 eingeführt). Außerdem sollte sichergestellt werden, dass die Mieten geförderter Wohnungen immer einen gewissen Prozentsatz unterhalb des Mietspiegels liegen (wie es z. B. beim Konzept Soziale Mietobergrenzen mit Mieten 20 % unter dem Mietspiegel der Fall ist). Die gleichen Regelungen könnten Anwendung finden, wenn auch nach Ablauf von Bindungen leistbare Mieten sichergestellt werden sollen (s. o. Ziffer 3.2).

Die Oberste Baubehörde führte hierzu zwar aus, dass die Zulässigkeit der Mieterhöhungen nach BGB bis hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete gewollt sei, da ansonsten Investoren nicht bereit seien, geförderte Wohnungen zu bauen. Die Erfahrungen der LHM zeigen jedoch, dass dies keine Auswirkungen auf die Bereitschaft, in den sozialen Wohnungsbau zu investieren, hat (siehe auch Ausführungen zu 3.2).

Des Weiteren sollte geprüft werden, ob diese Regelungen in bestimmten Fällen bereits ohne gesetzliche Änderungen durch den Freistaat Bayern umsetzbar sind. Auf Initiative der LHM wurde die Regelung 14.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 insoweit ergänzt, dass bei Beteiligung einer Kommune mit eigenen Fördermitteln abweichende Regelungen für Mieterhöhungen getroffen werden können. Die LHM macht seither Gebrauch von dieser Regelung und vereinbart Mieterhöhungen nach Index. In diesen Fällen wie auch bei EOF-Vorhaben auf städtischen Grundstücken und Wohnungen im München Modell wäre zu überlegen, ob nicht jetzt schon strengere Regeln für Mieterhöhungen umsetzbar sind, wie oben vorgeschlagen.

3.5 Verlängerung bestehender Bindungen und Belegrechtsankauf

Wie bereits oben dargestellt, genügt es aufgrund der Flächenknappheit nicht, nur in den Neubau geförderter Wohnungen zu investieren. Es müssen mehr Anstrengungen unternommen werden, um Bestandswohnungen länger über die LHM zu vergeben. Ein weiteres Instrument ist, die Bindungen nachträglich zu verlängern oder Belegrechte anzukaufen.

Hierzu sollte auch aktiv auf Wohnbaugesellschaften zugegangen werden, von denen bekannt ist, dass in den nächsten Jahren Bindungen auslaufen. Insbesondere im Rahmen des Belegrechtsankaufs können finanzielle Anreize geschaffen werden (z. B. Finanzmittel zur Renovierung von Wohnungen), um Wohnbaugesellschaften zu überzeugen, ihre Objekte weiterhin über die LHM zu vergeben und sich entsprechend

vertraglich zu binden. Dies wird zusätzlich öffentlichkeitswirksam beworben werden. Das Sozialreferat hofft, dass durch den Druck, der vermehrt von der Öffentlichkeit ausgeübt wird, und durch das steigende mediale Interesse an dem Thema bezahlbarer Wohnraum, mehr Wohnbaugesellschaften Nutzen darin sehen, sich als soziale Vermieterinnen und Vermieter zu profilieren.

4 Fazit

Nach Meinung des Sozialreferats wird sich ein Zusammenspiel der genannten Maßnahmen preisdämpfend auf die Entwicklung der Mieten auswirken und zu einer Entspannung auf dem freien Mietwohnungsmarkt führen. Dadurch können sich auch wieder Haushalte mit unterem bis mittlerem Einkommen frei finanzierte Wohnungen leisten, so dass die Nachfrage nach geförderten Wohnungen nachlässt. Gleichzeitig kann der Wohnungsbestand durch die erhöhten Zielzahlen im Neubau sowie flankierend durch eine Verlängerung der Bindungsfristen und eine Ausweitung des Belegrechtsankaufs erhöht werden.

Außerdem muss weiter auf den Freistaat Bayern und die Bundesregierung eingewirkt werden, um die nötigen gesetzlichen Änderungen auf den Weg zu bringen. Bei einer Änderung der gesetzlichen Regelungen sollte darauf geachtet werden, dass Bindungsverlängerungen oder Einschränkungen hinsichtlich Mieterhöhungen eventuell nur für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf i.S.d. Art. 5 BayWoBindG möglich sind. Für die LHM dringend notwendige Maßnahmen könnten sich in kleineren Kommunen negativ auswirken.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offmann, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Sozialreferat/Stelle für kulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Von den Ausführungen der Referentin zu den Intentionen des Antrages Nr. 04404 und den alternativen Maßnahmen wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04404 von der FDP - HUT Stadtratsfraktion vom 24.08.2018 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

z.K.

Am

I.A.