

**Große Wohnungen der GWG und GEWOFAG  
für Familien sichern**

Antrag Nr. 14-20 / A 04074  
der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 14.05.2018

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14422**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Antrag Nr. 14-20 / A 04074 der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 14.05.2018</li><li>● Familienwohnraum für Familien erhalten</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Mietabschlag für angemessen belegte Wohnungen</li><li>● Rechtliche Gestaltung von Mietverträgen</li><li>● Ersatzwohnraum bei zu geringer Belegung</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Es wird kein Mietabschlag gewährt aufgrund der Tatsache, dass eine Wohnung ausreichend belegt ist.</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Nicht mehr gebundene Wohnungen der GWG und GEWOFAG</li><li>● Mietabschlag</li><li>● angemessene Belegung von Wohnungen</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

## **Große Wohnungen der GWG und GEWOFAG für Familien sichern**

Antrag Nr. 14-20 / A 04074  
der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 14.05.2018

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14422**

1 Anlage

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2019 (SB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

##### **Zusammenfassung**

München erlebt als Metropolregion einen seit Jahren anhaltenden Zuzug. Auch ohne dieses Wachstum ist die Wohnraumversorgung, vor allem mit bezahlbaren Wohnungen, eines der wichtigsten Handlungsfelder der Stadt. Rechtliche Grenzen lassen es nicht zu, Mietende zu verpflichten, in angemessen kleineren Wohnraum umzuziehen, sobald sich der Haushalt verkleinert hat. Einen finanziellen Anreiz über einen Mietabschlag zu bieten, ist aus Sicht des Sozialreferats rechtlich nicht haltbar. Ein freiwilliger Mietzuschuss durch die Stadt als Alternative zum Mietabschlag ist mit personellem Aufwand verbunden, wodurch der Kosten-Nutzen-Vergleich beeinträchtigt wird. Die Überprüfung der Belegung und der Umzug in eine Ersatzwohnung mit einem immensen Aufwand für die Wohnungsgesellschaften und die Stadtverwaltung verbunden ist. Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04074 der FDP-HUT Stadtratsfraktion wird deshalb nicht entsprochen. Die angedachte Wohnungsbörse ist eine bessere Alternative.

##### **1 Nicht gebundene Wohnungen**

Die Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist äußerst angespannt. Vor allem Familien haben es schwer, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Im Bereich der geförderten Wohnungen ist die Situation ähnlich. Zwar sind die Miethöhen den Bedarfen der Wohnungssuchenden angepasst, aber das Angebot an Familienwohnraum ist trotz gezielter Förderung nicht ausreichend. Um das Wohnungsangebot für Haushalte zu erhöhen, die zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigt sind, werden die nicht mehr gebundenen Wohnungen der städtischen Gesellschaften GWG und GEWOFAG durch Belegungsbindungsverträge (Be-

schluss der Vollversammlung Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07381 vom 17.05.2017) weiterhin wie geförderter Wohnraum behandelt.

**2 Antrag Nr. 14-20 / A 04074 der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 14.05.2018**

Derzeit können unterbelegte große Wohnungen nur auf freiwilliger Basis wieder für Familien zur Verfügung gestellt werden, indem passende kleinere Wohnungen zum Tausch angeboten werden. Um große Wohnungen wieder Familien zur Verfügung stellen zu können, soll gemäß dem oben genannten Antrag in Mietverträgen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG finanzieller Druck aufgebaut werden, große Wohnungen frei zu machen oder zumindest einen finanziellen Ausgleich zu erzielen, um neue Wohnungen zu errichten (genauer Wortlaut, siehe Anlage).

**3 Rechtliche Gestaltung von Mietverträgen**

Alle Mietverträge, auch von geförderten Wohnungen, werden gemäß §§ 549 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geschlossen. Nebenabreden, die die Miethöhe an bestimmte Bedingungen knüpfen (z. B. Einkommen des Haushalts, Belegung der Wohnung), sind rechtlich nicht zulässig.

Werden in Mietverträgen Individualvereinbarungen getroffen, stellt die Rechtsprechung geringere Anforderungen für deren Wirksamkeit. Die gewünschte Klausel zur Anhebung der Miete auf Mietspiegelniveau, sobald sich die Zahl der Bewohnenden verringert hat, würde jedoch für eine Vielzahl von Mietverhältnissen gelten und ist damit eine Formularmietvereinbarung. Deren Wirksamkeit ist anhand der strengen Regeln für Allgemeine Geschäftsbedingungen der §§ 305 ff. BGB (AGB-Klausel) zu prüfen. Danach ist eine Klausel bereits dann unwirksam, wenn sie die Vertragspartei, d. h. die Mietenden, „unangemessen benachteiligt“.

Nach der bisherigen sozialreferatsinternen Beurteilung ist die Aufnahme einer entsprechenden Klausel daher rechtlich nicht haltbar. Sie stellt eine Benachteiligung eines Mietenden bei einer städtischen Wohnungsgesellschaft gegenüber dem Mietenden einer freifinanzierten Wohnung bei einer anderen Wohnungsgesellschaft dar. Das Mietrecht bezieht sich immer auf den Mietgegenstand Wohnung und nicht auf die Zusammensetzung, den Umfang oder wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushalts des Mietnehmenden.

Sollte nach einer gerichtlichen Entscheidung eine solche Klausel für unwirksam erklärt werden, wären zudem alle bis dahin geschlossenen Mietverträge abzuändern (rund 1.500 Mietverträge werden jährlich im freifinanzierten Bereich bei GWG und GEWOFAG geschlossen). Neben dem hohen Prozessrisiko würde dies zusätzlich einen erheblichen Mehraufwand und einen enormen Imageschaden für die Landeshauptstadt München bedeuten.

#### **4 Bestimmungsgemäße Belegung bei Neuvermietung**

Alle Wohnungen der städtischen Gesellschaften, die über den Belegungsbindungsvertrag dem Sozialreferat zur Verfügung gestellt werden, werden analog zu den Bestimmungen zur Vergabe von geförderten Wohnungen vergeben. Das gilt sowohl für die angemessene Wohnungsgröße als auch für die Einkommensgrenzen. Das heißt, dass bei einer Neuvermietung die Haushaltsgröße immer zur Wohnungsgröße passt. Erst im Verlauf der Jahre könnte es zu einer Unterbelegung kommen.

Da bei Neuvermietungen alle Wohnungen richtig belegt sind, wäre allen Haushalten ein Mietabschlag zu gewähren, was bei den Vermietenden zu unverhältnismäßigen Einnahmeeinbußen führt.

#### **5 Ersatzwohnraum**

##### **5.1 Wohnungsgröße**

Durch den Wegfall des Mietabschlags bei unterbelegten Wohnungen sollen die jeweiligen Haushalte bewegt werden, große Wohnungen frei zu machen und in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Die Vermietenden sollen diese Haushalte unterstützen, indem sie angemessene kleinere Wohnungen anbieten. Dafür muss geregelt werden, ab wann eine Wohnung unterbelegt ist und was ein angemessener Ersatzwohnraum ist.

Für die Belegung einer geförderten bzw. nicht mehr gebundenen Wohnung ist immer die Zahl der Räume einer Wohnung ausschlaggebend. In der Regel wird pro Person ein Raum als angemessen erachtet. Die Größe der Räume ist dabei unbedeutend. So gibt es bei einer Drei-Zimmer-Wohnung Spannen von 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup>.

Eine Unterbelegung ist anzunehmen, wenn die Wohnung mit einer Person mehr belegt werden kann, als derzeit dort wohnen. Z. B. zwei Personen in einer Wohnung mit zweieinhalb oder drei Zimmern, drei Personen in einer Wohnung mit dreieinhalb oder vier Zimmern. Zwei-Zimmer-Wohnungen werden nie unterbelegt sein, da hier eine Toleranz sinnvoll ist.

##### **5.2 Soziale Aspekte**

Bei der Überprüfung und Bewertung der Wohnungsbelegung müssten genaue Regelungen getroffen werden, wann ein Raum vereinbarungsgemäß genutzt wird. Hier sind unzählige Lebenssachverhalte denkbar, die einen immensen Verwaltungsaufwand hervorrufen:

- Bei welcher Aufenthaltsdauer gilt ein Raum als regelmäßig bewohnt?
- Ist eine vorübergehende Zurverfügungstellung an Verwandte oder Studierende eine Nutzung im Sinne der Vereinbarung?
- Welche Nachweise sind zu erbringen?

Die Überprüfung würde von den Mietenden als direktives Verhalten empfunden werden, das nicht dem Image der Stadt als sozial verantwortliche Organisation entspricht. Die Veränderung der Miethöhe trifft ja nicht nur die Haushalte, deren Kinder aufgrund einer normalen sozialen Entwicklung ihr Elternhaus verlassen und sich selbständigen. Es trifft auch die Haushalte, deren Größe sich aufgrund eines Schicksalsschlags wie Tod oder Trennung verkleinert. Diese Haushalte müssten dann zusätzlich zu dieser belastenden Situation auch noch umziehen. Das schafft ein Klima, das nicht für ein soziales Miteinander steht.

Solange es keinen intrinsischen Umzugswunsch gibt, ist die Wohnung als Rückzugsort ein wichtiger Faktor im Leben, der nicht gerne aufgegeben wird. Umzüge zählen neben der finanziellen Belastung zu den größten Stressfaktoren.

### **5.3 Angemessener Ersatzwohnraum**

Für die Frage, ob ein Ersatzwohnraum angemessen ist, sind feste Kriterien notwendig. Erfahrungsgemäß werden sich die Ansichten der Mietenden darüber von denen der Vermietenden stark unterscheiden. Je nachdem, ob die Mietenden gerne in eine andere Wohnung umziehen möchten, ist die Akzeptanz der angebotenen Ersatzwohnung größer oder kleiner. Begründet sich der Umzug nur auf der gestiegenen Miethöhe durch Unterbelegung, werden die Ansprüche an die Definition der Angemessenheit immens steigen: Wie weit darf die angebotene Wohnung von der bisherigen entfernt sein? Ist ein Wechsel von Kindertageseinrichtung oder Schule ausgeschlossen? Müssen Ausstattungsmerkmale der bisherigen Wohnung weiter erfüllt sein (Balkon, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne/Dusche, bestimmtes Stockwerk, Lift, Verkehrsanbindung, Lärm)? Um wieviel darf die Miete pro m<sup>2</sup> die bisherige (verringerte Miete) überschreiten?

Die Frage, ob das Entfallen des Mietabschlags gerechtfertigt ist, darf nicht an die Bedingung geknüpft sein, ob der angebotene Ersatzwohnraum angemessen ist oder nicht. Zu diesem Punkt könnten die Positionen aus genannten Gründen teilweise weit auseinander liegen und zu umfangreichen Diskussionen bis hin zu gerichtlichen Entscheidungen führen.

Ob dadurch wirksam große Wohnungen für Familien gesichert werden können, ist fraglich. Es ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen unterbelegt bleiben werden, da es die Haushalte vermutlich vorziehen in ihrer gewohnten Umgebung und Wohnung zu bleiben und dafür höhere Mietkosten (ortsübliche Vergleichsmiete) in Kauf zu nehmen.

#### **5.4 Wohnungsbörse**

Zum Thema unterbelegte Wohnungen hat das Sozialreferat dem Sozialausschuss am 21.11.2019 eine Beschlussvorlage für eine Wohnungsbörse vorgelegt (Sitzungsvorlage 14-20 / V 16680). Mit Hilfe der Wohnungsbörse soll es Haushalten in zu großen Wohnungen erleichtert werden, entweder eine kleinere Wohnung durch Tausch zu finden oder über Untervermietung den Wohnraum wieder sozialverträglich zu nutzen und anderen Wohnungssuchenden zu einer Unterkunft zu verhelfen. Der Weg über die Wohnungsbörse erscheint effektiver, um Unterbelegung zu vermeiden, als die rechtlich unsichere Variante des Mietabschlags und sollte deshalb abgewartet werden.

#### **5.5 Mietzuschuss analog Einkommensorientierter Zusatzförderung**

Da die Zulässigkeit einer generellen Unterbelegungsklausel in Mietverträgen sehr zweifelhaft ist, gäbe es alternativ die Möglichkeit, einen Mietzuschuss analog zur Einkommensorientierten Zusatzförderung im geförderten Wohnraum zu gewähren. Im Mietvertrag wird die ortsübliche Vergleichsmiete vereinbart. Solange die Wohnung angemessen belegt ist, würden die Mietenden auf Antrag einen Mietzuschuss erhalten. Die Bearbeitung des Mietzuschusses müsste entweder innerhalb der Stadtverwaltung oder den städtischen Gesellschaften erfolgen. Der Umfang des benötigten Personals würde sich nach der Laufzeit der Bewilligung des Mietzuschusses richten.

Bei einem nicht mehr gebundenem Wohnungsbestand von 17.800 Wohnungen ab drei Räumen und einer Wiederbelegung von 1.500 Wohnungen pro Jahr würde sich damit ein geschätzter Personalbedarf von 2 VZÄ ergeben, der sich

- bei jährlicher Überprüfung, jährlich um 2 VZÄ,
- bei 2-jähriger Überprüfung, alle 2 Jahre um 2 VZÄ und
- bei 3-jähriger Überprüfung, alle 3 Jahre um 2 VZÄ erhöht.

Der zu gewährende Zuschuss sowie die Sachkosten (Fachverfahren, Büroausstattung, usw.) müssten aus dem Budget der Stadt als freiwillige Leistung finanziert werden.

Der erhoffte finanzielle Beitrag zum Neubau ist damit weitgehend aufgebraucht. Diese Variante ist daher ebenfalls keine Alternative zum beantragten Mietabschlag und deshalb abzulehnen.

#### **5.6 Konzept Soziale Mietobergrenzen**

Für den Bestand der nicht mehr gebundenen Wohnungen der städtischen Gesellschaften GWG und Gewofag gibt es das „Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM)“, das die Miethöhe für diesen Wohnungsbestand regelt (Beschluss der Vollversammlung Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06654 vom 17.05.2017).

Derzeit erhalten Haushalte, die eine nicht mehr gebundene Wohnung beziehen und die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) 2012 Stufe II einhalten, einen Abschlag von 20 % zur Mietspiegelmiete. Diese reduzierte Miete wird in den Mietvertrag eingetragen. Die reduzierte Miete nach KSM und der Abschlag für die angemessene Belegung der Wohnung müssten parallel gewährt werden. Die notwendige Kombination der beiden Abschläge führt bei den Vermietern zu deutlichen finanziellen Einbußen, für die keine Gegenfinanzierung vorhanden ist.

## **6 Fazit**

Die Intention des Antrags ist zusammenfassend nicht realisierbar, da

- die rechtliche Zulässigkeit des Zusatzes im Mietvertrag nicht vorab prüfbar ist und eher als nicht wirksam einzuschätzen und damit mit einem hohen Prozessrisiko verbunden ist,
- durch die ordnungsgemäße Belegung zu Beginn alle Haushalte einen Abschlag erhalten, was die Wirtschaftlichkeit bei den Gesellschaften erheblich verringert,
- durch die ordnungsgemäße Belegung aller nicht mehr gebundenen Wohnungen ein Effekt erst nach mehreren Jahren eintreten kann,
- die Überprüfung der Belegung und Umsetzung in Ersatzwohnraum mit einem immensen Aufwand verbunden ist,
- eine alternative Auszahlung eines Mietzuschusses aus dem Budget der Stadt finanziert werden müsste, ebenso das erforderliche Personal,
- angemessener Ersatzwohnraum im Sinne aller Vertragsparteien nur schwer zu definieren bzw. zu finden ist,
- die Konzeption einer Wohnungsbörse erfolgversprechender ist.

Umzug oder Untervermietung bei Unterbelegung von Wohnraum als soziale Verantwortung gegenüber der Gesellschaft müsste sehr langfristig als allgemeines Thema platziert werden.

### **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 für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

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

## **II. Antrag der Referentin**

1. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG wird in den Mietverträgen kein Zusatz aufgenommen, der den Mietenden einen Abschlag gewährt, solange die Wohnung angemessen belegt ist.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04074 der FDP-HUT Stadtratsfraktion vom 14.05.2018 ist damit 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 Sozialreferat, S-GL-GPAM**

**An das Sozialreferat, S-III-LG (2x)**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Personal- und Organisationsreferat, POR-LS-BdR**

z.K.

Am

I.A.