

Geförderter Wohnungsbau in München

Bekanntgabe der Mietfachstelle für die Jahre 2020 - 2022

- a) Förderungen bis zum 31.12.2001 -
Klassischer 1. Förderweg (Mietpreisprüfungen)
- b) Förderungen ab dem 01.01.2002 -
„Wohnen in München“ (Prüfung der Miete)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11382

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
06.12.2023**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Bekanntgabe

| | |
|--|--|
| Anlass | Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.10.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09560) |
| Inhalt | Ergebnisse der Mietpreisprüfungen von öffentlich geförderten Wohnungen, Genehmigungen von Modernisierungsmaßnahmen, Erteilung von Bestätigungen über den „Bindungsablauf“ von öffentlich geförderten Wohnungen und Ergebnisse von Prüfungen der Mieten von sonstigen geförderten Wohnungen |
| Gesamtkosten/ Gesamterlöse | -/- |
| Entscheidungs- vorschlag | Bekanntgabe |
| Gesucht werden kann im RIS auch nach | Bekanntgabe Mietpreisprüfungen von öffentlich geförderten Wohnungen Prüfung der Mieten von sonstigen geförderten Mietwohnungen |
| Ortsangabe | -/- |

Geförderter Wohnungsbau in München

Bekanntgabe der Mietfachstelle für die Jahre 2020 - 2022

- a) **Förderungen bis zum 31.12.2001 -
Klassischer 1. Förderweg (Mietpreisprüfungen)**
- b) **Förderungen ab dem 01.01.2002 -
„Wohnen in München“ (Prüfung der Miete)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11382

Vorblatt zur Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023

Öffentliche Sitzung

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| I. Vortrag der Referentin | 1 |
| 1. Klassische Sozialwohnungen (1. Förderweg) bis zum 31.12.2001 – | 2 |
| 1.1 Mietpreisprüfungen im Bereich 1. Förderweg | 2 |
| 1.2 Modernisierungsgenehmigungen in den Jahren 2020, 2021 und 2022 | 4 |
| 1.3 Bestätigungen über den Bindungsablauf in den Jahren 2020, 2021 und 2022 | 4 |
| 2. Geförderte Wohnungen ab dem 01.01.2002 – Wohnen in München | 5 |
| 2.1 Prüfung der Mieten aus den anderen Förderprogrammen in den Jahren 2020, 2021 und 2022 | 6 |
| 2.2 Modernisierungen | 7 |
| 2.3 Bindungsablauf | 7 |
| 3. Erfahrungsbericht | 7 |
| II. Bekanntgegeben | 8 |

Geförderter Wohnungsbau in München

Bekanntgabe der Mietfachstelle für die Jahre 2020 – 2022

- a) Förderungen bis zum 31.12.2001 -
Klassischer 1. Förderweg (Mietpreisprüfungen)
- b) Förderungen ab dem 01.01.2002 -
„Wohnen in München“ (Prüfung der Miete)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11382

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.12.2023

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Der Bau- und Vergabeausschuss beauftragte im Jahr 1976 das Baureferat (seit 1979 Referat für Stadtplanung und Bauordnung), jährlich über das Ergebnis der Mietpreisprüfungen für Wohnungen des 1. Förderweges zu berichten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.10.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09560) beauftragt, künftig dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung für jeweils 3 Jahre im Rahmen einer Bekanntgabe über das Ergebnis der durchgeführten Kontrollen der Mieten von geförderten und preisgedämpften Mietwohnungen in München zu berichten. Die letzte Bekanntgabe erfolgte am 02.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01783) für die Jahre 2017 - 2019.

1. Klassische Sozialwohnungen (1. Förderweg) bis zum 31.12.2001

Unterscheidung klassische Sozialwohnungen (1. Förderweg) und sonstige geförderte Wohnungen in München

Bis zum 31.12.2001 galten Wohnungen, die mit öffentlichen Baudarlehen nach dem II. WoBauG gefördert wurden, als öffentlich gefördert (1. Förderweg). Aufgrund der Förderung mit „öffentlichen“ Mitteln entstehen gesetzlich begründete Belegungsbindungen für die Wohnberechtigten. Zugleich entsteht eine Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung). Die Bindungen sind insbesondere im BayWoBindG, der II. Berechnungsverordnung und in der Neubaumietenverordnung 1970 geregelt. Die Dauer der Bindungen ist gesetzlich bestimmt und endet in der Regel mit der vollständigen Tilgung der gewährten Darlehen.

Wohnungen, die ab dem 01.01.2002 mit staatlichen oder kommunalen Baudarlehen gefördert werden, werden nicht mehr nach dem 1. Förderweg als „öffentlich gefördert“ bezeichnet. Hier werden die Fördermodalitäten vom Fördergeber mit den Bauherr*innen vereinbart. Wesentlicher Unterschied zum 1. Förderweg ist, dass keine Bindung an die Kostenmiete eintritt. Die Wohnungen sind daher nicht der Mietpreisbindung unterworfen. Stattdessen werden anlässlich der Förderung die Höhe der Miete und etwaige Änderungen während der Dauer der ebenfalls zu vereinbarenden Zweckbestimmung vereinbart. Gleichwohl hat sich auch für diese Wohnungen der Begriff der „geförderten Wohnung“ etabliert (siehe ab 2.).

1.1 Mietpreisprüfungen im Bereich 1. Förderweg

Eine öffentlich geförderte Wohnung (1. Förderweg) darf nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen werden als zur Deckung der laufenden Aufwendungen (auf der Grundlage der zur Bewilligung der öffentlichen Mittel vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung) erforderlich ist (Kostenmiete). Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist von dem Mietbetrag auszugehen, der sich für die öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter Wohnfläche durchschnittlich ergibt (Durchschnittsmiete).

Bei einer Mietpreisprüfung wird geprüft, ob die verlangte Miete die zulässige Kostenmiete überschreitet. Sollte sich ein Verstoß gegen die zulässige Miethöhe ergeben, können neben der Aufforderung, die Miete auf das zulässige Maß abzusenken und die zu viel verlangte Miete an die Mieter*innen zurückzuzahlen, auch Geldleistungen nach dem BayWoBindG festgesetzt werden.

Mietpreisprüfungen in den Jahren 2020, 2021 und 2022:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in den Jahren
2020 Mietpreisprüfungen für 568 Wohnungen
2021 Mietpreisprüfungen für 79 Wohnungen und
2022 Mietpreisprüfungen für 95 Wohnungen
durchgeführt.

Die ursprünglich in den Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) vorgesehene stichprobenweise Prüfung der Miete von öffentlich geförderten Wohnungen wurde durch eine Verdachtsprüfung (Ziff. 15 Abs. 2 VWoBindR vom 12.09.2007) ersetzt. Danach hat die zuständige Stelle jedem Verdacht einer höheren als der zulässigen Miete nachzugehen. So werden im Referat für Stadtplanung und Bauordnung Mietpreisprüfungen in der Regel nur noch bei konkreten Hinweisen (beispielsweise durch die Bayern Labo, das Amt für Wohnen und Migration oder Mieter*innen) auf überhöhte Mietforderungen durchgeführt. Nur auf diese Weise bleibt es möglich, die weiteren gesetzlichen Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis durch die Mietfachstelle wie Mietgenehmigungen, Modernisierungsgenehmigungen, Bindungsablaufbestätigungen etc. weiterhin in der erforderlichen Qualität zu erfüllen, sowie den Subventionszweck für andere Fördermodelle hinsichtlich der zulässigen Miete zu überwachen.

Hierzu führt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes aus:

Von den in **2020** insgesamt 568 geprüften Wohnungen wurde bei keiner Wohnung eine Mietpreisüberschreitung festgestellt.

Von den in **2021** insgesamt 79 geprüften Wohnungen wurde bei 4 Wohnungen eine Mietpreisüberschreitung von bis zu 0,10 €/m² Wohnfläche im Monat festgestellt. Der Vermieter dieser 4 Wohnungen wurde über den geringfügigen Verstoß informiert und zur Korrektur aufgefordert. Die Miete der Wohnungen wurde auf die zulässige Höhe gesenkt.

Bei 39 Wohnungen wurde eine Mietpreisüberschreitung von bis zu 0,25 €/m² Wohnfläche im Monat festgestellt. Der Vermieter dieser 39 Wohnungen wurde über den Mietpreisverstoß unterrichtet und zahlte an die Mieter*innen die zu viel verlangte Miete i. H. v. 7.083,60 € zurück. Die Miete der Wohnungen wurde auf die zulässige Höhe gesenkt.

Von den in **2022** insgesamt 95 geprüften Wohnungen wurden bei 22 Wohnungen Mietpreisüberschreitungen von 0,26 €/m² bis zu 0,50 €/m² festgestellt. Die Vermieterin dieser 22 Wohnungen wurde über den Mietpreisverstoß unterrichtet und zahlte an die Mieter*innen die zu viel verlangte Miete i. H. v. 21.540,00 € zurück. Die Miete der Wohnungen wurden auf die zulässige Höhe gesenkt.

| Jahr | Mietpreisprüfungen | Kein Mietpreisverstoß | | geringfügiger Mietpreisverstoß | | wesentlicher Mietpreisverstoß | |
|------|--------------------|-----------------------|-------|--------------------------------|-----|-------------------------------|------|
| | | WE | % | WE | % | WE | % |
| 2020 | 568 | 568 | 100,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2021 | 79 | 36 | 45,5 | 4 | 5,1 | 39 | 49,4 |
| 2022 | 95 | 73 | 76,8 | 0 | 0 | 22 | 23,2 |

In zunehmendem Maße ist festzustellen, dass Eigentümer*innen, aber auch Hausverwaltungen von Wohnungen im 1. Förderweg nicht mehr sicher in der Anwendung des komplizierten und komplexen Kostenmietberechnungsrechts sind und deshalb ein großer Beratungsbedarf besteht. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat über die Mietpreisprüfungen hinaus im Rahmen der schriftlichen und mündlichen Beratung von Vermieter*innen nachhaltig dazu beigetragen, Mietpreisüberschreitungen von vornherein zu verhindern.

1.2 Modernisierungsgenehmigungen in den Jahren 2020, 2021 und 2022

Aufgrund der langen Bindungen der öffentlich geförderten Wohnungen von durchschnittlich 45 - 60 Jahren werden für diese Wohnungen Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Modernisierungen sind nach § 11 Abs. 6 II. Berechnungsverordnung (II. BV) bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Sind solche Maßnahmen für den gesamten Wohnraum der Wirtschaftseinheit vorgenommen worden, dürfen die durch die Änderungen entstandenen Kosten den Gesamtkosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung hinzugerechnet werden. Voraussetzung hierfür ist im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau gemäß § 11 Abs. 7 II. BV, dass die Bewilligungsstelle der Modernisierung zugestimmt hat. Die angefallenen Kosten werden in Modernisierungs- und Instandhaltungskosten aufgeteilt, wobei die Instandhaltungskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt werden.

Sind die Modernisierungskosten festgestellt, muss noch vor Erteilung der Modernisierungsgenehmigung geprüft werden, ob die Miete bei Berücksichtigung der Modernisierungskosten auch weiterhin für den Mieter tragbar ist. Dies ist dann nicht mehr anzunehmen, wenn sich nach der Modernisierung eine rechnerische Miete ergeben würde, die höher als die aktuell zulässige Miete für neu geschaffenen geförderten Mietwohnraum ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in den Jahren 2020 - 2022 Modernisierungsgenehmigungen für rund 500 Wohnungen des 1. Förderweges erteilt.

1.3 Bestätigungen über den Bindungsablauf in den Jahren 2020, 2021 und 2022

Gemäß Art. 18 BayWoBindG ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verpflichtet, den Verfügungsberechtigten von im klassischen 1. Förderweg geförderten Sozialwohnungen Bestätigungen über das Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ (= Bindungsablauf) zu erteilen.

Nachdem die Bayern Labo bzw. die Stadtkämmerei über die Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen informiert hat, werden durch das Referat für Stadtplanung die Bestätigungen für die Eigentümer*innen der Wohnungen ausgestellt. Danach sind in den Jahren

2020 rd. 600 Wohnungen

2021 rd. 300 Wohnungen und

2022 rd. 300 Wohnungen

aus der Bindung gefallen.

Bestand an Wohnungen des 1. Förderweges

Abschließend ist festzustellen, dass im klassischen 1. Förderweg zum Jahresende 2022 noch rd. 32.000 öffentlich geförderte Miet- und Eigentumswohnungen der gesetzlichen Sozialbindung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Belegungs- und Mietpreisbindung) unterlagen, einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen in den umliegenden Landkreisen, für die die Landeshauptstadt München ein Belegungsrecht hat. Darin enthalten sind auch mit Wohnungsfürsorgemitteln (z. B. Bahn, Post etc.) geförderte Wohnungen, für die die Landeshauptstadt

München kein unmittelbares Belegungsrecht besitzt.

Der klassische 1. Förderweg wurde in der Landeshauptstadt München ab dem Jahr 2001 durch die staatliche Einkommensorientierte Förderung (EOF) ersetzt und durch zusätzliche kommunale Förderprogramme ergänzt. Durch die Förderung von ca. 14.600 EOF-Wohnungen von 2001 bis 2022 wurde der Bestand an sozial gebundenen Wohnungen stabilisiert bzw. in den letzten Jahren sogar wieder gesteigert. Dazu kommen Wohnungen im früheren Kommunalen Programm bzw. Münchner Wohnungsbau und im München Modell oder aus den Belegungsbindungsverträgen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, so dass Ende 2022 für insgesamt 90.358 Wohnungen eine Vergabebindung zu Gunsten der Landeshauptstadt München bestand.

2. Geförderte Wohnungen ab dem 01.01.2002 – Wohnen in München

Ausreichend bezahlbare Wohnungen zu schaffen und zu sichern, ist eine zentrale Herausforderung der Münchner Wohnungspolitik. Die Grundlagen dafür beschließt der Stadtrat jeweils in den Wohnungspolitischen Handlungsprogrammen „Wohnen in München“, mit denen die Zielvorgaben und Förderprogramme der Münchner Wohnungspolitik evaluiert und weiterentwickelt werden. Seit mehr als 30 Jahren wird dieses Wohnungspolitische Handlungsprogramm im regelmäßigen Turnus fortgeschrieben. Das neue Programm „Wohnen in München VII“ (2023 – 2028) wurde am 21.12.2022 in der Vollversammlung des Stadtrats beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07705).

Nachdem der klassische 1. Förderweg im Jahr 2001 eingestellt wurde, erfolgt die Förderung von Wohnungen in der Landeshauptstadt München durch verschiedene kommunale und staatliche Förderprogramme:

- Einkommensorientierte Förderung (EOF) – Fördermittelgeber: Bund/Land/Landeshauptstadt München (LHM)
- EOF light – Fördermittelgeber: LHM
- Münchner Wohnungsbau (ersetzte 2018/2019 übergangsweise die Teilprogramme des kommunalen Wohnungsbauprogramms KomPro A, B, C, Sozialbetreutes Wohnen und Bürgerwohnheime, die 2001 eingeführt wurden) – Fördermittelgeber: LHM
- München Modell (-Miete, -Genossenschaft, -Eigentum, -light, -Werkwohnungen) - Fördermittelgeber: LHM
- Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) – ohne Förderung (nur befristeter Teuerungsausgleich) - LHM
- Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (PMB) – ohne Förderung
- Belegrechtsprogramm der LHM durch den Ankauf von Belegrechten

Sollen die Fördermittel und die mit ihrer Hilfe gebauten Wohnungen Personen unter Zugrundelegung höherer Grenzen als der des § 25 II. WoBauG (jetzt Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz - BayWoFG) oder ohne Rücksicht auf die Höhe des Einkommens zur Verfügung stehen, so handelt es sich nicht um öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG.

Auch für die o. g. geförderten Wohnungen wurden Regelungen zur zulässigen Miethöhe bzw. zum Mieterhöhungsverfahren getroffen. Neben den Vorschriften für Wohnungen des 1. Förderweges existieren für die verschiedenen staatlichen und kommunalen Förderprogramme und durch verschiedene vertragliche Vereinbarungen eine Vielzahl von Regelungen zur Miethöhe dieser geförderten Wohnungen bzw. zum Mieterhöhungsverfahren.

Im Unterschied zum 1. Förderweg erfolgen die Überprüfungen von Mieterhöhungen nach BGB für jede Wohnung einzeln, da sich hier die Mieterhöhungen für jede Wohnung aufgrund der unterschiedlichen Regelungen im Mietvertrag unterscheiden können. Diese Verfahren sind oft sehr zeitaufwändig, auch weil unter anderem die aktuelle Rechtsprechung in das Prüfverfahren mit einbezogen werden muss.

2.1 Prüfung der Mieten aus anderen Förderprogrammen in den Jahren 2020, 2021 und 2022

Sowohl die staatlichen Förderprogramme EOF und Bayerisches Wohnungsbauprogramm (ehemals 3. Förderweg) als auch die kommunalen Förderprogramme KomPro, München Modell etc. enthalten die unterschiedlichsten Regelungen zur Gestaltung der Miete. Da es sich aber auch um geförderte, wenn auch nicht öffentlich geförderte i. S. d. § 6 Abs. 1 S. 1 II. WoBauG, Wohnungen handelt, erfolgen die Überprüfungen der Miete („sonstige Mietpreisprüfungen“) ebenfalls durch die Landeshauptstadt München.

Für diese geförderten Wohnungen gilt nicht die Kostenmiete wie im 1. Förderweg. Teilweise sind die Regelungen sehr stark an die Normen des BGB angelehnt, entsprechen den Regelungen des BGB oder sind durch weitere vertragliche Vereinbarungen festgelegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat folgende sonstige Mietüberprüfungen durchgeführt:

| Jahr | Geprüfte WE | Ohne Beanstandung | Mit Beanstandung |
|-------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| 2020 | 643 | 500 | 143 |
| 2021 | 522 | 519 | 3 |
| 2022 | 309 | 240 | 69 |

Die Erfassung der sonstigen Mietüberprüfungen erfolgt erst seit dem Jahr 2013. Hierin enthalten sind ebenfalls die durchgeführten Betriebskostenüberprüfungen für alle Förderwege. Eine detailliertere Unterscheidung nach geringfügigen oder wesentlichen Verstößen, wie im 1. Förderweg, kann hier nicht vorgenommen werden.

Gründe hierfür sind, dass die Verstöße sowohl in materieller als auch formeller Hinsicht gegen die anwendbaren Vorschriften des BGB (z. B. Schriftform, Erhöhung der Miete um mehr als 15 %) sowie etwaiger vertraglicher bzw. in den Bewilligungs-bescheiden getroffenen Vereinbarungen erfolgen können. Verstöße gegen die vereinbarte bzw. im Bescheid festgelegte Miethöhe wurden bei den Überprüfungen bisher noch nicht festgestellt. Sollten künftig Verstöße gegen die Miethöhe festgestellt werden, wird eine entsprechende Darstellung in der Bekanntgabe erfolgen. Bei den in der Tabelle dargestellten Beanstandungen handelt es sich um fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen.

2.2 Modernisierungen

Da die ab 2002 geförderten Wohnungen bautechnisch gesehen noch sehr jung sind, fallen im Regelfall keine Modernisierungen an. Eine Zustimmung zur Modernisierung wie im 1. Förderweg ist bei diesen Förderfällen nicht vorgesehen. Der Ansatz der Modernisierungskosten erfolgt nach den Regelungen des BGB, soweit nicht andere Regelungen greifen (z. B. im Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 25.07.2018 zur städtischen Mietpreisbremse München, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11853).

2.3 Bindungsablauf

Für die unter Ziffer 2 aufgeführten Mietwohnungen wurde und wird in den Bewilligungsbescheiden die Bindungsdauer festgelegt. Diese beginnt mit Bezugsfertigkeit der Wohnungen bzw. ggf. einem einheitlichen Termin einer mittleren Bezugsfertigstellung und endet mit Ablauf der festgelegten Bindungsdauer (z. B. 25 oder 40 Jahre).

Da das Ende der Bindung somit schon mit Bezugsfertigkeit errechnet werden kann, wird bei Ablauf der Bindungsdauer keine Bindungsablaufbestätigung wie im 1. Förderweg erstellt und ist gesetzlich auch nicht vorgesehen.

Eine Ausnahme bildet hier die Förderung von Eigentumsmaßnahmen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm. Hier wird durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt über die vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel informiert und durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Ende der Bindung für die einzelnen Wohnungen festgestellt. Das Amt für Wohnen und Migration wird über den Bindungsablauf informiert.

Für das Bayerische Wohnungsbauprogramm wurde der Bindungsablauf in Jahren 2020 – 2022 für insgesamt rd. 370 Eigentumswohnungen festgestellt (i. d. R. 15 Jahre Bindungsdauer)

3. Erfahrungsbericht

Das Team der Mietfachstelle war seit 2020 durchschnittlich nur hälftig besetzt. Das fehlende Personal führte unter anderem dazu, dass nicht im gewünschten Umfang die Mieten von geförderten Wohnungen geprüft werden konnten.

Auch die Corona-Pandemie hatte Auswirkungen auf die Zahl der erfolgten Mietpreisprüfungen. Wie schon ausgeführt, finden die Mietpreisprüfungen auf Verdacht statt. In Zeiten der Corona-Pandemie wurden weniger Mieterhöhungen vorgenommen und es sind auch weniger Hinweise durch die BayernLabo, das Wohnungsamt, vor allem aber deutlich weniger Mieter*innenanfragen bei der Mietfachstelle eingegangen.

Bei der Prüfung der Mieten und Mietnebenkosten in den letzten 3 Jahren wurde deutlich, dass gerade die Mietnebenkosten sich zu einer großen Belastung der Mieter*innen entwickeln. Teilweise fallen die Mietnebenkosten fast in der Höhe der Kaltmiete an. Die geprüften Nebenkostenabrechnungen waren aber in der Regel nicht zu beanstanden, da die Vermieter*innen hauptsächlich die gestiegenen (Energie-)Kosten an ihre Mieter*innen weitergegeben haben.

Zusätzlich wurde festgestellt, dass die für viele Mietverträge von geförderten Wohnungen festgelegte Mieterhöhung nach Index (Verbraucherpreisindex), welche in der Vergangenheit die deutlich günstigere Variante gegenüber der klassischen Mieterhöhung nach BGB war, sich durch den deutlichen Anstieg des Verbraucherpreisindex teilweise nun negativ auf die Mieterhöhungen auswirkt und zu deutlichen Steigerungen im Vergleich zu den letzten Jahren führt. Darauf wurde in „Wohnen in München VII“ durch eine Anpassung der Mieterhöhungsklausel für städtische Grundstücke reagiert.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 1 mit 25 haben jeweils einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/ Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

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

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3 oder federführende Abteilung
zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (25x)
3. An den Bezirksausschuss der Stadtbezirke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/12
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3