

**Hinweis /
Ergänzung
vom 27.11.2023**

Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps

Münchner Mietmarkt stabilisieren - Mietenstopp fortsetzen
Keine Mieterhöhungen für die 70.000 städtischen Wohnungen

Antrag Nr. 20-26 / A 04126 von der SPD / Volt – Fraktion
vom 01.09.2023, eingegangen am 01.09.2023

Klimaziele ernst nehmen-Wärmewende bei GWG und GEWOFAG
Vorbringen Maßnahmenpaket beschließen I

Antrag Nr. 20-26 / A 03880 (Ziffer 1) von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. Die PARTEI
vom 06.06.2023, eingegangen am 06.06.2023

Mietenstopp

Schriftliche Anfragen gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F00797 von Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn
StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling und

Wirtschaftlichkeit der städtischen Wohnungsunternehmen

Schriftliche Anfrage gemäß §68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 00803 von der Fraktion ÖDP/München-Liste

Sozial gerechte Fortsetzung des städtischen Mietenstopps

**Antrag Nr. 20-26 / A 04339 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei vom
22.11.2023, eingegangen am 22.11.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 11300

§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlage (neu)

**3. Antrag Nr. 20-26/ A 04339 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei zur dringlichen
Behandlung**

Hinweis/Ergänzung zum

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023

Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei hat am 22.11.2023 anliegenden Antrag Nr. 20-26
/ A 04339 „Sozialgerechte Fortsetzung des Städtischen Mietenstopps“ zur dringlichen
Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023 gestellt (Anlage 3).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt zu den aufgeführten Punkten Folgendes mit:

zu Ziffer 1 - Verlängerung des Mietensstopps bis zum 31.12.2026:

Laut Ziffer 1 des Antrags der vorliegenden Beschlussvorlage soll der städtische Mietens-Stopp München weiter fortgesetzt werden. Eine zeitliche Begrenzung ist nicht vorgesehen.

zu Ziffer 2 – Weiterentwicklung des Konzepts Soziale Mietobergrenzen:

Der jetzige Antrag ähnelt einem Antrag von DIE LINKE aus dem Jahr 2015. Bereits damals gab es Forderungen nach einer maximalen Mietbelastungsquote von 30% und Deckelungen bei den Mieterhöhungen. Gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG entwickelte das Sozialreferat das KSMneu, welches die Vollversammlung des Stadtrates in seiner Sitzung am 17.05.2017 beschloss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06654).

Mit dem KSMneu wurde damals ein einfach zu vollziehendes und sozial gerechtes Konzept eingeführt, welches gleichzeitig auch die berechtigten wirtschaftlichen Belange der beiden Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigte.

Im Kern regelt es:

- einen 20 %-igen Mietabschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete
- für Einkommensbezieher der EOF-Stufe II
 - 1-Personenhaushalt brutto: rd. 34.000 € (netto ca. 22.900 €)
 - 2-Personenhaushalt brutto: rd. 55.000 € (netto ca. 35.350 €)
 - 3-Personenhaushalt brutto: rd. 67.000 € (netto ca. 44.059 €)
 - 4-Personenhaushalt brutto: rd. 82.000 € (netto ca. 52.750 €)

Da die damaligen Forderungen den heutigen sehr ähnlich sind, kann festgestellt werden, dass die damaligen Gründe, die gegen die Forderungen gesprochen haben, auch heute noch gelten. Dies wurde in der damaligen Beschlussvorlage erläutert.

Damalige umfangreiche Proberechnungen ergaben sozialverträgliche Mietbelastungsquoten. Im Durchschnitt lagen diese zwischen 21 % und 32 % (vgl. Ziffer 2.5 des Beschlusses KSMneu). Zudem wird vermietetseitig stets darauf geachtet, dass die Mietbelastungsquote nicht über 40% steigt.

Das KSM findet Anwendung auf die Wohnungen des Belegungsbindungsvertrages. 45% dieser Wohnungen werden an städtische Dienstkräfte vergeben. Hier ist die Mietbelastungsquote aufgrund der Einkommenssituation unproblematisch.

Nach Einschätzung des Sozialreferates ist das derzeitige System einfach und ressourcenschonend im Vollzug. Bei jeder regulären Mieterhöhung (z.B. alle 3 Jahre) haben die Mieter*innen die Möglichkeit, der Mieterhöhung zu widersprechen, wenn sich ihr Haushaltseinkommen unter der festgelegten Einkommensgrenze befindet. Die Überprüfung der Einkommenssituation findet also fallbezogen, auf Antrag des Mieters statt. Sinkt das Einkommen während des Mietverhältnisses unter die festgelegte Einkommensgrenze, wird die Grundmiete nicht abgesenkt. Vielmehr werden zukünftige Mieterhöhungen (auf Antrag) so lange ausgesetzt, bis die Miete wieder der ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich 20% entspricht. Die Forderung von DIE LINKE / DIE PARTEI würde eine deutlich häufigere Einkommensberechnung und Mietanpassung erfordern (also auch außerhalb der regulären Mieterhöhungszyklen), was viele Ressourcen im Vollzug bindet bzw. zusätzlich erforderlich machen würde.

Die Forderung nach der Erhöhung der Einkommensgrenze des KSM auf 40.000 € brutto für einen Ein-Personen-Haushalt entspricht im Ergebnis der aktuell bereits geltenden Einkommensgrenze. Das aktuelle KSM koppelt die Einkommensgrenze an die staatlichen WFB (EOF, Stufe II), welche regelmäßig weiterentwickelt wird. Die letzte Erhöhung um rd. 25% fand zum 1.9.2023 statt. Eine eigene KSM-Einkommensgrenze zu entwickeln wäre daher nicht effizient. Die Weiterentwicklung erfolgt automatisch durch die Anpassung der staatlichen Einkommensgrenzen und ist damit ressourcenschonend.

Im Übrigen beträgt die Kappungsgrenze 15% auf 3 Jahre. Dies wird bereits durch die Mieterschutzverordnung sichergestellt.

Die Forderung, das KSM solle auf den gesamten Häuserbestand der Münchner Wohnen angewendet werden, ist nicht umsetzbar, da das KSM dann bspw. auch für geförderte Wohnungen oder angekaufte Wohnungen aus Erhaltungssatzungsgebieten gelten würde. Hier sprechen rechtliche und wirtschaftliche Aspekte eindeutig dagegen. Im Übrigen ist der Geltungsbereich des KSM in Ziffer 2.10 des o.g. Beschlusses beschrieben.

zu Ziffer 3 – Haushaltsabfrage zu Einkommensverhältnissen

Um die Einkommensprüfungen der aus der Bindung gefallenen Wohnungen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften durchführen zu können, müssten die Gesellschaften explizit dazu beauftragt werden. Dies würde bedeuten, dass die Einkommensnachweise der Mieter*innen pro aktiv erbeten werden müssten. Dies ginge aufgrund datenschutzrechtlicher Gründe nur auf freiwilliger Basis. Der Aufwand wäre sehr hoch. Aufgrund vorrangiger Tätigkeiten bestünde keine Personalkapazität dafür. Auch erscheint sehr fraglich, ob mit einem repräsentativen Rücklauf gerechnet werden kann.

zu Ziffer 4 – Modernisierungsumlagen

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung kann dieser Forderung nicht entsprochen werden.

Mit Beschlussziffer 2 der eingebrachten Beschlussvorlage werden die aktuell für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regelungen ab 01.08.2024 unverändert weitergeführt. Darüber sind auch Modernisierungen von Heizungen abgedeckt. Eine zusätzliche Modernisierungsumlage für den Umbau der Heizung ist gesetzlich nicht vorgesehen und kann daher auch nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden. Mit Beschlussziffer 3 der eingebrachten Beschlussvorlage wird die Verwaltung beauftragt, für neue Bauvorhaben mit gefördertem und preisgedämpftem Mietwohnungsbau auf städtischen Flächen Regelungen zur Begrenzung der Modernisierungsumlage über das gesetzliche Maß hinaus (§ 559 BGB) für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu vereinbaren und bei ihrer Förderentscheidung zu berücksichtigen. Eine Ausweitung auf private Bauherr*innen und Vermieter*innen ist in der Beschlussvorlage zur Fortsetzung des städtischen Mieten-Stops bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht vorgesehen. Im Wohnungspolitischen Handlungsprogramm – WiM VII (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V07705 vom 21.12.2022, Beschlussziffer 25) sind die bestehenden und bereits umfänglich dem Mieter*innenschutz dienenden Mietanpassungsregularien für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau bestätigt und sogar mit einer zusätzlichen Kappungsgrenze verschärft worden. Auf weitere Regelungen, z.B. eine Beschränkung der Modernisierungsumlage über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, wurde bewusst verzichtet, da es im allgemeinen Interesse ist, dass Wohngebäude bei Bindungsdauern von (bis zu) 80 Jahren zwischenzeitlich den jeweils aktuell üblichen Wohnstandards angepasst werden. Hierfür muss vor dem Hintergrund der derzeit ohnehin schwierigen Baukonjunktur noch ein gewisser Anreiz verbleiben, um weiterhin einen vertretbaren Ausgleich zum Mieter*innenschutz und im Gegenzug ein Bau- und Instandhaltungsinteresses auch im Sinne des Umweltschutzes gleichermaßen zu gewährleisten. Nur so kann verhindert werden, dass die dringend benötigte Bautätigkeit vor allem auch im Bereich des privaten Bausektors nicht noch weiter absinkt.

zu Ziffer 5 – Bitte an den Oberbürgermeister, sich für einen bundesweiten Mietendeckel einzusetzen:

Die Themen „Wohnen“ und „Mieterschutz“ sind seit jeher ein Schwerpunkt der Arbeit von Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter. Herr Oberbürgermeister macht deswegen bereits seit langem seinen politischen Einfluss geltend, um auf allen relevanten Ebenen von Städtetag über die Spitzen der Parteien im Bundestag sowie über die Landesregierung und die Bundesregierung für die Veränderung der landesgesetzlichen und bundesgesetzlichen Rahmenbedingungen im Mieterschutz zu kämpfen.

Da die Einwirkungsmöglichkeiten einer Kommune im Bereich des Mieterschutzes aufgrund der mehrheitlich bundesgesetzlichen Rahmenvorgaben leider begrenzt sind, nutzt die Landeshauptstadt München konsequent den ihr möglichen Spielraum – so auch in der aktuell vorliegenden Beschlussvorlage. Die Landeshauptstadt München und ihre städtischen Wohnungsbaugesellschaften dienen damit als Vorbild sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene.

Zudem wirbt Herr Oberbürgermeister Reiter auch bei allen anderen Wohnungsbestandshaltern dafür, sich dem Vorbild der Landeshauptstadt München zum Mietenstopp anzuschließen.

Dem Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 04339 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei vom 22.11.2023 kann daher nicht entsprochen werden.

Die Ausführungen sind mit dem Sozialreferat abgestimmt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin nur hinsichtlich der geschäftsordnungsgemäßen Behandlung des og. Stadtratsantrags.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der städtische Mieten-Stopp München wird fortgesetzt. Damit werden bei allen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (ab 01.01.2024 der Münchner Wohnen) und des Kommunalreferats die Mieterhöhungen weiterhin ausgesetzt. Es gilt die Wohnungsbestandsmiete zum Zeitpunkt des 01.08.2019.
2. Die Modernisierungsumlage für die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen sowie für die Wohnungen des Kommunalreferats bleibt ab 01.08.2024, neben den bereits geltenden 5 %, auf 2 € pro m² innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren begrenzt. Die Modernisierungsumlage ist weiterhin von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Regelungen zur Modernisierungsumlage weiterhin bei allen städtischen Programmen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (Münchner Wohnungsbau, München Modell-Miete und -Genossenschaften, Konzeptioneller Mietwohnungsbau) auf städtischen Flächen bei Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu vereinbaren und bei ihrer Förderentscheidung zu berücksichtigen.
4. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften, bzw. ab 01.01.2024 die Münchner Wohnen, werden/wird gebeten, die Beschlusslage des Stadtrates bei der Aufstellung der Wirtschaftsplanung zu berücksichtigen.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04126 von der SPD / Volt – Fraktion vom 01.09.2023, eingegangen am 01.09.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03880 (Ziffer 1 von DIE LINKE. / Die PARTEI vom 06.06.2023, eingegangen am 06.06.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. **Der Antrag Nr. 20-26 / A 04339 von DIE LINKE./ Die PARTEI vom 22.11.2023, eingegangen am 22.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt**
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

München, 22. November 2023

Antrag zur dringlichen Behandlung in der Vollversammlung am 29.11.2023:

Sozial gerechte Fortsetzung des städtischen Mietensstopps

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die eingebrachte Vorlage zum städtischen Mietensstopp (NR.20 – 26 / 11300) um folgende Punkte zu ergänzen:

1. Der städtische Mietensstopp wird bis zum 31.12.2026 verlängert.
2. Das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) wird bis Mitte 2026 um folgende Punkte weiterentwickelt. Diese gelten ab 01.01.2027 für alle Mieter*innen wie folgt:
 - Eine maximal Mietbelastungsquote der Bruttowarmmiete von 30 %.
 - Keine Mieterhöhungen für niedrige und mittlere Einkommen. Erhöhung der Einkommensgrenzen der KSM auf das Niveau eines Brutto-Jahresgehaltes von unter 40.000 Euro (Ein-Personen-Haushalt). Die Grenze wird durch die durchschnittlich jährliche Tarifsteigerung erhöht.
 - Für alle anderen Einkommensgruppen gilt, dass die Mieterhöhungen maximal so hoch sind, wie die jeweilige Rentenanpassung. Die 2018 beschlossene Kappungsgrenze von 10 % in fünf Jahren gilt dabei weiter.
 - Das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) wird zukünftig auf den gesamten Häuserbestand der Münchner Wohnen angewandt.
 - Der Stadtrat wird mit der Weiterentwicklung KSM bis Mitte 2026 erneut befasst. Darin sind die o.g. Punkte enthalten und ebenfalls eine Weiterentwicklung einer Familienkomponente, die von der Verwaltung vorgeschlagen wird.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, durch eine freiwillige Haushaltsbefragung eine Analyse der Einkommensstruktur der Bewohner*innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erstellen und diese bis Mitte 2026 dem Stadtrat vorzulegen. Weiter wird die Verwaltung beauftragt, eine ausführliche Evaluierung der Maßnahmen sowie die Darstellung der Effizienzgewinne aus der Fusion dem Stadtrat ebenfalls bis Mitte 2026 vorzulegen.
4. Modernisierungumlagen sind auf die aktuell für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften geltenden Regeln zu begrenzen. Eine zusätzliche Modernisierungumlage für den Umbau der Heizung wird ausgeschlossen. Die vorgenannte Regelung zur Modernisierungumlage ist auch bei allen städtischen Programmen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau auf städtischen Flächen zu vereinbaren bzw. in die Förderbescheide mit

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

aufzunehmen.

5. Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich bei der Bundesregierung und ebenfalls über den Deutschen Städtetag für einen bundesweiten Mietendeckel einzusetzen, der für alle Kommunen mit einer angespannten Wohnungssituation gelten muss.

Begründung

Wohnraum in genossenschaftlicher, gemeinnütziger und vor allem in kommunaler Hand ist der wesentliche Faktor für bezahlbare Mieten in einer Stadt. In München ist dabei der Anteil im Vergleich zu Städten wie Wien viel zu gering. Es gilt, weiter durch Neubau und durch Ankäufe mehr Grund und Boden in den städtischen Besitz zu bringen, um die dämpfende Wirkung auf die Mietsituation in München zu erhöhen. Nur mit einer aktiven Bodenpolitik können wir dem Markt Wohnraum entziehen. Gleichzeitig gilt es, den vorhandenen Wohnraum sozialverträglich energetisch zu sanieren. Damit wird nicht nur wertvolle Energie gespart, sondern auch sichergestellt, dass alle Mieter*innen der städtischen Wohnungsgesellschaften in gut gedämmten Wohnraum leben können. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stehen dabei vor großen Herausforderungen, die sie nur mit der Unterstützung der Stadt meistern können.

Der 2019 beschlossene städtische Mietestopp war ein wichtiges Signal in Zeiten der immens steigenden Mieten in München und er hat sich bewährt, zehntausende Menschen haben davon profitiert. Unter den aktuellen Entwicklungen bei der Inflation und bei den hohen Energiepreisen der Stadtwerke München, ist es wichtig, dass der Mietestopp noch bis Ende 2026 verlängert wird.

Auf Dauer wird der Mietestopp nur durch hohe Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt finanzierbar sein. Deswegen schlagen wir vor, dass das KSM sozialgerecht weiterentwickelt wird, sodass zukünftige Mieterhöhungen nicht Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen treffen. Somit gibt es über 2026 hinaus eine Sicherheit für Gruppen wie Pflegekräfte, Busfahrer*innen oder junge Erzieher*innen, sodass sie keine Mieterhöhungen zu erwarten haben. Für alle Haushalte mit höherem Einkommen sollen Mieterhöhungen maximal so hoch wie die Rentenentwicklung sein dürfen, wobei weiterhin eine Kappungsgrenze von 10 % in fünf Jahren gelten darf. Mit der Einführung einer maximalen Mietbelastungsquote der Bruttowarmmiete von 30 % wird sichergestellt, dass die Mieten für keinen Haushalt eine zu große Belastung werden können.

München muss alle Möglichkeiten ausnutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Für wirkungsvollere Einwirkungen auf die Mietsituation liegt die Verantwortung auch beim Bund und beim Land. Leider regieren hier jeweils keine mieterfreundlichen Koalitionen. Dennoch ist es wichtig, dass der Oberbürgermeister sich hier für einen bundesweiten Mietendeckel einsetzt. Ein Mietendeckel ist das einzige Mittel, mit dem auch die überteuerten Mieten in München abgesenkt werden können. Gleichzeitig werden dadurch die „nicht-Rendite“ getriebenen Vermieter geschützt werden.

Initiative:

Stadtrat Stefan Jagel
Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit
Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München