

Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps

**Münchener 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

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 11300

§ 4 Nr. 9b GeschO

Anlagen (neu)

- 1. Anfrage Nr. 20-26 / F 00797 vom 02.11.2023**
- 2. Anfrage Nr. 20-26 / F 00803 vom 07.11.2023**

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.11.2023
Öffentliche Sitzung**

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin

Die Vorlage wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.11.2023 in die heutige Vollversammlung vertagt, da noch Klärungsbedarf hinsichtlich Fragestellungen der Stadtratsfraktionen bestand.

Im Planungsausschuss am 08.11.2023 wies Herr StR Kaum auf unterschiedliche Zahlen zur durchschnittlichen Miethöhe hin.

Frage:

„Nach der Beschlussvorlage liegt die aktuelle Durchschnittsmiete beider Wohnungsbaugesellschaften bei 8,44 €/m², während diese im aktuellen Geschäftsbericht der GWG mit 7,60 €/m² und im Bericht der GEWOFAG mit 7,73 €/m² angegeben worden sei.“

Antwort:

Da bei der Erstellung der Beschlussvorlage zur Fortsetzung des städtischen Mieten-Stopps der Mietspiegel als Vergleichsgröße zu Grunde gelegt wurde und der geförderte Wohnraum hier nicht berücksichtigt werden darf, wurden die Miethöhen des geförderten Wohnraums nicht in den Durchschnittsmietwert des ungebundenen Bereiches in Höhe von 8,44 €/m² einbezogen. Unter Berücksichtigung der Miethöhen des gesamten Wohnungsbestandes ergibt sich eine aktuelle Durchschnittsmiete in Höhe von 7,67 €/m² bei der GWG und 7,78 €/m², bei der GEWOFAG. Die Durchschnittsmiete im öffentlich geförderten Bereich liegt bei der GWG bei 6,91 €/m² und bei der GEWOFAG bei 6,86 €/m².

Zudem werden in dieser Beschlussvorlage ausnahmsweise zwei Anfragen beantwortet, welche die Thematik Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps inhaltlich berühren.

Mit Schreiben vom 02.11.2023 hat Herr StR Winfried Kaum, Herr StR Alexander Reissl, Herr StR Hans Hammer, Herr StR Hans-Peter Mehling gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt: „Die Münchner Bevölkerung hat ein Recht darauf zu erfahren, welche möglicherweise negativen Folgen eine Verlängerung des Mietenstopps (evtl. Reduzierung bis Aufgabe der Klimaziele; evtl. Reduzierung der Wohnraum-Fertigungszahlen; etc.) haben kann bzw. haben wird.“

Daher fragen wir den Herrn Oberbürgermeister:“

Frage 1:

„Wie hoch waren die Erlöse von GWG und GEWOFAG aus Mieterhöhungen der fünf Jahre vor dem 2019 beschlossenen Mietenstopp?“

Antwort:

Für diesen Betrachtungszeitraum liegt mangels Datenerhebung expliziert zu Mieterhöhungen keine aussagekräftige Darstellung zu den sehr differenzierten Mietanpassungen vor.

Frage 2:

„Welche Einnahmeausfälle erwarten GWG und GEWOFAG bei einer Verlängerung des Mieten-Stopps um weitere fünf Jahre?“

Antwort:

Rein theoretisch könnten unter Berücksichtigung der unbefristet geltenden städtischen Mietpreisbremse ab August 2024 bis Juli 2029 bis zu maximal 161,16 Mio. € über Mieterhöhungen eingenommen werden. Dies unterstellt im freifinanzierten Bereich eine Erhöhung der Mieten um 10% aller 5 Jahre. Im geförderten Bereich werden Mieterhöhungen über Index durchgeführt, diese liegen durchschnittlich bei 2%-igen Erhöhungen.

Hierbei ist aber zu beachten, dass alle Angaben zu Mieterhöhungsszenarien jedoch auf rein hypothetischen Hochrechnungen basieren, die pauschal über den gesamten Bestand evaluiert wurden und die Vorgaben des Konzeptes Soziale Mietobergrenzen (KSM Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / A 01439) nicht gänzlich berücksichtigen können, was bedeutet: Mieter*innen mit geringem Einkommen haben grundsätzlich die Möglichkeit bei allen Mieterhöhungsszenarien unter Hinweis auf ihre Einkommenssituation die Aussetzung oder eine Reduzierung der Mieterhöhung zu beantragen. Das KSM legt eine Mietobergrenze auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich 20% fest (nettokalt), sofern die Mieter*innen die Einkommensgrenzen nach WFB, Einkommensstufe II einhalten. Der Deckel ist die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20%.

Auch gibt es keine genauen Erkenntnisse, in welchem Umfang tatsächlich Transferleistungsempfänger*innen von Mieterhöhungen betroffen wären und demnach erhöhte Mietzahlungen durch die Landeshauptstadt München, das Land Bayern und den Bund refinanziert werden müssten. Grundsätzlich verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, das KSM bei allen Mieterhöhungsverfahren umzusetzen, um damit ihre zentrale Aufgabe, die Sicherung von sozial verträglichen Mieten, zu erfüllen. Die möglichen Mieterhöhungen mit gesonderten Auflagen im geförderten Bereich wurden berücksichtigt

Zudem wäre auch bei allen Zahlen unterstellt, dass alle Mieterhöhungsmöglichkeiten (im Rahmen der städt. Mietpreisbremse) wirklich gezogen werden (sowohl Höhe als auch Zeitpunkt), was man sicherlich auch im Sinne der aktuellen bundesweiten Debatte hinterfragen müsste.

Frage 3:

„Bedeutet der Mietenstopp auch den Verzicht auf Mieterhöhung nach einer erfolgten Sanierung?“

Antwort:

Die Fortsetzung des Mieten-Stopps bedeutet in der aktuell gültigen Beschlussfassung eine Begrenzung der umlagefähigen Kosten auf 5% sowie eine Modernisierungsumlage von höchstens 2 € pro m² innerhalb von 6 Jahren und diese fällt nach der Amortisierung weg. Hierbei sind jedoch die gesetzlichen Voraussetzungen, wie insbesondere § 559a BGB zur Anrechnung von Drittmitteln, zu berücksichtigen, so dass die Modernisierungsumlage auch noch niedriger ausfallen kann.

Frage 4:

„Welche Auswirkungen hätte eine Verlängerung des Mietenstopps auf die Zielvorgaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften hinsichtlich der energetischen Sanierung bei den Bestandsbauten?“

Antwort:

An den vom Stadtrat beschlossenen Zielvorgaben ändert sich nichts.

Frage 5:

„Wie finanzieren GWG und GEWOFAG die anspruchsvollen Ziele der energetischen Sanierung?“

Antwort:

Zu den konkreten Mittelbedarfen wird der Stadtrat mit einer gesonderten Beschlussvorlage voraussichtlich am 06.12.2023 im Planungsausschuss befasst.

Frage 6:

„Welchen Beitrag leistet die LH München allen Mieterinnen und Mietern, die nicht bei der GWG und GEWOFAG wohnen, bei Mieterhöhungen?“

Antwort:

Hierzu können wir mitteilen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in den letzten 10 Jahren rund 6.250 Wohneinheiten mittels Ausübung des Vorkaufsrechts und durch Direktankäufe von Dritten erwarben und damit das Eingriffsrecht der Landeshauptstadt München erweiterten. Im Rahmen von Kooperationsankäufen (schlüsselfertiger Wohnraum) sind zusätzlich seitens der Gesellschaften weitere Ankäufe geplant, um weiteren Mieter*innen der Landeshauptstadt München sozial verträgliche Mieten zu sichern.

Seit über 30 Jahren hat das Wohnungspolitische Handlungsprogramm (WiM I – WiM VI) zu einem Baurecht für 94.000 (v.a. Bebauungspläne), zu 250.000 genehmigten und zu 215.000 fertiggestellten Wohneinheiten (WE) beigetragen, wovon 45.000 der fertiggestellten Wohnungen im sogenannten geförderten Wohnungsbau entstanden sind.

Seit Einführung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms werden Investor*innen durch den Einsatz kommunaler- und staatlicher Finanzmittel bei der Wohnraumschaffung unterstützt. Allein in WiM VII wurden hierfür bis Ende 2027 über 2 Mrd. Euro im städtischen Haushalt veranschlagt. Der größte Teil steht dabei der Wohnungsbauförderung zur Anreizsetzung und Unterstützung der Wohnbauprogramme der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und des München-Modell-Wohnen / München-Modell-Genossenschaften (MM) zur Verfügung. Diese Programme leisten mit ihren gedeckelten Mieten von 10,00 €/qm bzw. 11,50 €/qm im Neubau für Personen mit geringen oder mittleren Einkommen einen entscheidenden Beitrag zur Wahrung bezahlbarer aber gleichfalls qualitativer Wohnverhältnisse. Ergänzt werden diese Programme durch den Preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB) und den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB), die beide eine Eingangsmiete im Neubau von derzeit 14,50 €/qm aufweisen.

Mit Schreiben vom 07.11.2023 hat die Fraktion ÖDP/München-Liste gemäß § 68 GeschO o.g. Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Eingangsfrage:

„Die Wirtschaftlichkeit bei kommunalen Unternehmen orientiert sich nicht nur an betriebswirtschaftlichen Kriterien, sondern auch an gemeinwohlorientierten Zielen. Nichtsdestotrotz gibt es mehrere Methoden und Kennzahlen, um die Wirtschaftlichkeit zu bewerten.

Wir bitten daher den Oberbürgermeister, diese Kennzahlen für die Jahre 2020 bis 2025 zu nennen, bis 2023 jeweils für die GWG und die GEWOFAG, ab 2024 die Planzahlen für die Münchner Wohnen:“

Antwort:

Wir verweisen hinsichtlich der Kennzahlen auf die veröffentlichten Bilanzdaten, Erfolgsrechnungen und Kennzahlen in den Finanzdaten- und Beteiligungsberichten sowie auf die jeweiligen Geschäftsberichte der Wohnungsbaugesellschaften. Es handelt sich hierbei zum Teil um vertrauliche Unternehmensdaten im Sinne von Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, weshalb das Betreuungsreferat in den Antworten nur auf nachgewiesenermaßen von der Geschäftsführung veröffentlichte Angaben eingehen kann. Die Planzahlen der Wirtschaftsplanung 2024 bis 2028 sind noch nicht durch den Aufsichtsrat beschlossen worden und deshalb noch nicht veröffentlicht.

Frage 1:

„Mietauslastung und Leerstandsquote“

Antwort:

Die Leerstandsquote der GEWOFAG liegt zum 31.12.2022 bei sehr geringen 0,09%, bei der GWG liegt diese bei 0,7%.

Frage 2:

„Mietrendite

Unter Mietrendite verstehen wir das Verhältnis der jährlichen Netto-Mieteinnahmen zum Wert der Immobilien.“

Antwort

Die Mietrendite über den Gesamtwohnungsbestand liegt nicht vor. Sie ist betrachtet über den Gesamtwohnungsbestand der Gesellschaften auch nicht aussagkräftig. Dies gilt insbesondere, da es der satzungsmäßige Zweck der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist, bezahlbaren Wohnraum zu errichten und zu erhalten.

Frage 3:

„Cashflow

Ein positiver Cashflow ist entscheidend, um Investitionen zu tätigen, Instandhaltungen zu finanzieren und Kredite zu bedienen.“

Antwort

Die Finanzpläne sind Teil der jährlichen Wirtschaftsplanungen, die den jeweiligen Aufsichtsratsgremien vorgelegt werden. Die Cashflows beider Unternehmen waren stets positiv. Die Finanzlage wird in beiden Häusern engmaschig über eine rollierende Liquiditätsplanung überwacht. Die Finanzlage der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde von den jeweiligen Jahresabschlussprüfungsgesellschaften bislang stets als geordnet beschrieben. Die vollständigen Finanzpläne inkl. jahresbezogenen Cashflows nach DVFA/SG der beiden Gesellschaften sind den dem Stadtrat jährlichen vorgelegten, nicht öffentlichen Controllingberichten (zuletzt in der Vollversammlung am 26.07.2023, „Beteiligungssteuerung, Ziele 2024 und Berichte 2023 für GWG und GEWOFAG jeweils mit Unterbeteiligungen“, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 10093) zu entnehmen. Weiter werden die wesentlichen Bausteine der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage von beiden Gesellschaften in den jährlich veröffentlichten Geschäftsberichten dargestellt.

Frage 4:

„Rentabilitätskennzahlen, u.a. Eigenkapital- und Gesamtrentabilität“

Antwort

Für einen näheren Einblick in die Erfolgskennzahlen der Gesellschaften wird auf die nichtöffentliche Beschlussvorlage „Beteiligungssteuerung, Ziele 2024 und Berichte 2023 für GWG und GEWOFAG jeweils mit Unterbeteiligungen“, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 10093“ verwiesen. Im jährlich vorgelegten und der Öffentlichkeit zum Download zur Verfügung gestellten Finanzdaten- und Beteiligungsbericht der Landeshauptstadt München werden die Eigenkapitalverzinsungen der vergangenen 5 Jahre dargestellt. Die Eigenkapitalverzinsung liegt mit maximal 2,5% in den vergangenen Jahren deutlich unter dem Durchschnitt der Immobilienbranche, wobei die soziale Ausrichtung kommunaler Unternehmen grundsätzlich einen niedrigeren Wert erwarten lässt. Weiter liegt die Eigenkapitalquote der beiden Wohnungsbaugesellschaften über dem Durchschnitt im Branchenvergleich, was die Kennzahl Eigenkapitalverzinsung, bei deren Berechnung das Jahresergebnis ins Verhältnis zum Eigenkapital gesetzt wird, beeinflusst. Ungeachtet dessen sind die Rentabilitätskennzahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften am unteren Ende angesiedelt. Für die Zukunft ist –

wie in der gesamten Immobilienbranche - infolge der Kostenentwicklung ein Absinken der Rentabilität zu erwarten.

Frage 5:

„Liquiditätskennzahlen: Liquidität 1. bis 3. Grades, Working Capital“

Antwort

Regelmäßig wird die Liquidität 2. Grades in den nichtöffentlichen jährlichen Controllingberichten für den Stadtrat dargestellt, zuletzt in der Vollversammlung am 26.07.2023 „Beteiligungssteuerung, Ziele 2024 und Berichte 2023 für GWG und GEWOFAG jeweils mit Unterbeteiligungen“, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 10093“. Es handelt sich um vertrauliche Unternehmensdaten.

Frage 6:

„Höhe des Jahresüberschusses“

Antwort

Die Erfolgsrechnungen inkl. der Jahresergebnisse werden sowohl in den Geschäftsberichten der Gesellschaften als auch den Finanzdaten- und Beteiligungsberichten der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Der GEWOFAG-Konzern erwirtschaftete in den Geschäftsjahren 2018 bis 2022 durchschnittliche Jahresüberschüsse in Höhe von 18.221 TE €, die GWG München mit der MGS erwirtschaftete in diesem Zeitraum durchschnittlich Jahresüberschüsse in Höhe von 18.272 TE €.

Frage 7:

„Kostenvergleichsrechnung

Ein Vergleich der Kostenstrukturen mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen der Städte Berlin, Hamburg und Köln könnte Aufschluss über die Effizienz der eigenen Bewirtschaftung geben.“

Antwort:

Eine aktuelle, differenzierte und aussagekräftige Kostenvergleichsrechnung zu den in der Frage genannten Großstädten liegt derzeit nicht vor.

Frage 8:

„Höhe der Bareinlagen der LHM“

Antwort:

Die Mittelausreichungen durch die Landeshauptstadt als Bareinlage in das Stammkapital der Gesellschaften beliefen sich in 2020 auf gesamt 112,1 Mio. €, in 2021 auf 185,2 Mio. €, in 2022 auf 158,6 Mio. € und in 2023 auf 336,5 Mio. €. Zusätzlich wurden Stammkapitaleinlagen im Wege der Sacheinlage vorgenommen.

Ergänzend verweisen wir auf den jährlichen Bericht zur finanziellen Abwicklung des Jahres 2023, Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München zur Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen – Bar und Sacheinlagen, Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V09791.

Weitere Fragen:

„Darüber hinaus bitten wir um Beantwortung der folgenden Fragen:“

Frage 1:

„Welche finanziellen Mittel sind für Sanierungen des Wohnungsbestandes (Instandsetzung, Modernisierung, energetische Sanierung, Barrierefreiheit, ...) insgesamt notwendig?“

Antwort:

Zu den konkreten Mittelbedarfen wird der Stadtrat mit einer gesonderten Beschlussvorlage voraussichtlich am 06.12.2023 im Planungsausschuss befasst.

Für die Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weitere Finanzbedarfe, die aufgrund von Planungsunsicherheit durch die sich im Umbruch befindliche Förderlandschaft sowie der gesetzlichen Vorgaben noch nicht genannt werden können.

Frage 2:

„Welcher Betrag ist jährlich notwendig, um 2.000 Wohnungen jährlich neu zu bauen?“

Antwort:

Da es aktuell hierzu keine Beschlusslage gibt, wurde dieser Betrag nicht errechnet.

Für das Neubauprogramm von GWG und GEWOFAG mit der Zielsetzung, jährlich mindestens 1.250 Wohnungen fertig zu stellen, stehen für den Zeitraum von 2023 bis einschließlich 2028 gemäß der entsprechenden Beschlussvorlagen Finanzmittel in Höhe von insgesamt 844,3 Mio. € (ohne Fördermittel) zur Verfügung, die per Bareinlage in das Stammkapital der jeweiligen Gesellschaft eingebracht werden können.

Frage 3:

„Hätte der Stadtrat im Jahre 2019 auf den Mietenstopp verzichtet, welche zusätzlichen Mittel stünden dann bereit?“

Antwort:

Die hypothetischen Mindererlöse durch den Mietenstopp könnten sich gegenüber möglichen Mieterhöhungen unter Berücksichtigung der vom Stadtrat beschlossenen Mietpreisbremse vom 01.08.2019 bis zum 31.07.2024 auf maximal insgesamt 64,41 Mio. € belaufen haben. Auf die Unsicherheiten bei den Zahlen wird auf Seite 3 verwiesen.

Die Anfragen Nr. 20-26 / F 00797 von Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling und Anfrage Nr. 20-26 / F 00803 von der Fraktion ÖDP/München-Liste wird gemäß § 68 GschO aufgenommen und behandelt.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen hinsichtlich der aufgenommenen schriftlichen Anfragen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.11.2023 die Beschlussfassung in die Vollversammlung am 29.11.2023 vertagt hat.

Aufgrund der oben genannten Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin nicht.

II. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
3. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3/SG 2
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
6. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
Zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Anlage 1

ANFRAGE

An Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



02.11.2023

Mietenstopp

Der Herr Oberbürgermeister Reiter hat im Vorfeld der Bayerischen Landtagswahl öffentlich erklärt, dass er den für die Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften (neu unter dem einheitlichen Dach der Münchner Wohnen) bestehenden und auslaufenden fünfjährigen Mietenstopp verlängern möchte.

Die offensichtlich dem Landtagswahlkampf geschuldeten Erklärungen des Herrn Oberbürgermeister Reiter implizieren eine Reihe von Folgewirkungen.

Die Münchner Bevölkerung hat ein Recht darauf zu erfahren, welche möglicherweise negativen Folgen eine Verlängerung des Mietenstopps (evtl. Reduzierung bis Aufgabe der Klimaziele; evtl. Reduzierung der Wohnraum-Fertigungszahlen; etc.) haben kann bzw. haben wird.

Daher fragen wir den Herrn Oberbürgermeister:

1. Wie hoch waren die Erlöse von GWG und Gewofag aus Mieterhöhungen der fünf Jahre vor dem 2019 beschlossenen Mietenstopp?
2. Welche Einnahmeausfälle erwarten GWG und Gewofag bei einer Verlängerung des Mietenstopps um weitere fünf Jahre?
3. Bedeutet der Mietenstopp auch den Verzicht auf Mieterhöhung nach einer erfolgten Sanierung?
4. Welche Auswirkungen hätte eine Verlängerung des Mietenstopps auf die Zielvorgaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften hinsichtlich der energetischen Sanierung bei den Bestandsbauten?
5. Wie finanzieren GWG und Gewofag die anspruchsvollen Ziele der energetischen Sanierung?
6. Welchen Beitrag leistet die LH München allen Mieterinnen und Mietern, die nicht bei der GWG und Gewofag wohnen, bei Mieterhöhungen?

Winfried Kaum (Initiative)
Stadtrat

Hans Hammer
Stadtrat

Alexander Reissl
Stadtrat

Hans-Peter Mehling
Stadtrat



An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 07.11.2023

Anfrage:
Wirtschaftlichkeit der städtischen Wohnungsunternehmen

Die Wirtschaftlichkeit bei kommunalen Unternehmen orientiert sich nicht nur an betriebswirtschaftlichen Kriterien, sondern auch an gemeinwohlorientierten Zielen. Nichtsdestotrotz gibt es mehrere Methoden und Kennzahlen, um die Wirtschaftlichkeit zu bewerten.

Wir bitten daher den Oberbürgermeister diese Kennzahlen für die Jahre 2020 bis 2025 zu nennen, bis 2023 jeweils für die GWG und die GEWOFAG, ab 2024 die Planzahlen für die Münchner Wohnen:

1. Mietauslastung und Leerstandsquote
2. Mietrendite

Unter Mietrendite verstehen wir das Verhältnis der jährlichen Netto-Mieteinnahmen zum Wert der Immobilien.

3. Cashflow

Ein positiver Cashflow ist entscheidend, um Investitionen zu tätigen, Instandhaltungen zu finanzieren und Kredite zu bedienen.

4. Rentabilitätskennzahlen, u.a. Eigenkapital- und Gesamtrentabilität
5. Liquiditätskennzahlen: Liquidität 1. bis 3. Grades, Working Capital
6. Höhe des Jahresüberschusses
7. Kostenvergleichsrechnung

Ein Vergleich der Kostenstrukturen mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen der Städte Berlin, Hamburg und Köln könnte Aufschluss über die Effizienz der eigenen Bewirtschaftung geben.

8. Höhe der Bareinlagen der LHM

Darüber hinaus bitten wir um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche finanziellen Mittel sind für Sanierungen des Wohnungsbestandes (Instandsetzung, Modernisierung, energetische Sanierung, Barrierefreiheit, ...) insgesamt notwendig?
2. Welcher Betrag ist jährlich notwendig, um 2.000 Wohnungen jährlich neu zu bauen?
3. Hätte der Stadtrat im Jahre 2019 auf den Mietenstopp verzichtet, welche zusätzlichen Mittel stünden dann bereit?

Initiative:

Dirk Höpner, Planungspolitischer Sprecher
Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender
Sonja Haider, stellv. Fraktionsvorsitzende
Nicola Holtmann, Stadträtin

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 München DIE LINKE. Die
PARTEI
vom 06.06.2023, eingegangen am 06.06.2023**

Sitzungsvorlagen Nr. 20 – 26 / V 11300

**Beschluss des Ausschusses für Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom
08.11.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

06.12.2023

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Mit dem Antrag Nr. 20-26 / A 04126 vom 01.09.2023 wurde die Stadtverwaltung von der SPD / Volt – Fraktion aufgefordert Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bei allen städtischen Wohnungen und den Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Mieten auch über den 31.12.2024 hinaus nicht erhöht werden. Die Stadtkämmerei solle im Zuge dessen für den Haushalt 2025 entsprechende Finanzierungskonzepte erarbeiten, die sicherstellen, dass die Handlungsfähigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gewährleistet bleibt. Die Stadtratsfraktion Die Linke. / Die Partei fordert in Ihrem Antrag Nr. 20-26 / A 03880, Ziffer 1 vom 06.06.2023, die GEWOFAG und die GWG unter anderem (u.a.) auf, über den städtischen Mietenstopp hinaus keine Modernisierungsumlage zu erheben.
Inhalt	Der stetig steigende Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist insbesondere in München ein wachsendes Risiko in der Wohnungspolitik.

	<p>Die Höhe der Mieten ist für sehr viele Münchner Haushalte die zentrale wirtschaftliche Frage und damit die wichtigste soziale Frage der Landeshauptstadt München in den nächsten Jahren und Jahrzehnten.</p> <p>Angesichts der Tatsache, dass die Mieten in München im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt sehr hochpreisig sind und die Landeshauptstadt München sich das Ziel setzt den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu sichern, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, vor, den Mieten-Stopp fortzusetzen.</p>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 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

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Mieten-Stopp; Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps München
Ortsangabe	- / -

Telefon: 0 233-21089
Telefax: 0 233-989 26338

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Beteiligungsmanagement
Referat für Stadtplanung und
Bauordnung-HAIII-03

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**

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 11300

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 04126 vom 01.09.2023
2. Antrag Nr. 20-26 / A 03880 Ziffer 1 vom 06.06.2023
3. Stellungnahme der städtischen Wohnungsbaugesellschaften
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei

Beschluss des Ausschusses für Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom

08.11.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

06.12.2023

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass	2
2. Ausgangslage	3
3. Aktueller Wohnungsbestand und Betrachtungen zur Mietpreisentwicklung	4
4. Modernisierungsumlage und finanzielle Belastung der Mieter*innen	6
5. Fortsetzung Mietenstopp	5
6. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München	6
II. Antrag der Referentin	8
III. Beschluss	9

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. §§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Anlass

Eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklungspolitik ist die Schaffung und Sicherung von ausreichend bezahlbaren Wohnungen. Die Landeshauptstadt München geht hierbei bereits als gutes Beispiel voran. Zunächst wurde durch Beschluss des Stadtrates am 25.07.2018

die „Städtische Mietpreisbremse München“ (Mietpreisbremse) beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853). Durch die dort beschlossenen Regularien wurden Mietsteigerungen auf maximal 10 % des eigenfinanzierten Bestandes innerhalb von 5 Jahren, mit einer Mietobergrenze von max. 90% des aktuellen Mietspiegels sowie die Erhebung von Modernisierungsumlagen auf 5% sowie auf 3 € pro m² innerhalb von 6 Jahren bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Kommunalreferat begrenzt. Die Modernisierungsumlage war hierbei von der Grundmiete zu trennen und sollte nach der Amortisierung wegfallen. Regelungen zu Mieterhöhungen im geförderten Bestand erfolgten in dieser Beschlussvorlage nicht.

Mit Beschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15518) beschloss die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München dann den „Städtischen Mieten-Stopp München“. Aufgrund dieses Beschlusses wurden ab dem 01.08.2019 bis zum 31.07.2024 bei allen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) sowie des Kommunalreferates (KR) Mieterhöhungen ausgesetzt. Die Modernisierungsumlage wurde ab 01.08.2019, neben den bereits geltenden 5 %, auf 2 € pro m² innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren begrenzt. Auch hier gilt, dass die Modernisierungsumlage von der Grundmiete zu trennen ist und nach der Amortisierung wegfällt. Der Mieten-Stopp gilt für alle Wohnungen im Eingriffsbereich der Landeshauptstadt München und überlagert die Mietpreisbremse.

Vom Stadtrat der Landeshauptstadt München wurden zwei Anträge zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ gestellt, die in dieser Vorlage behandelt werden.

- Mit dem Antrag der SPD/Volt-Fraktion Nr. 20-26 / A 04126 vom 01.09.2023 wurde die Stadtverwaltung aufgefordert Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bei allen städtischen Wohnungen und den Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Mieten auch über den 31.12.2024 hinaus nicht erhöht werden. Die Stadtkämmerei solle im Zuge dessen für den Haushalt 2025 entsprechende Finanzierungskonzepte erarbeiten, die sicherstellen, dass die Handlungsfähigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gewährleistet bleibt.
- Die Stadtratsfraktion Die Linke. / Die Partei fordert in ihrem Antrag Nr. 20-26 / A 03880, Ziffer 1 vom 06.06.2023, die GEWOFAG und die GWG unter anderem auf, über den städtischen Mietenstopp hinaus keine Modernisierungsumlage zu erheben.

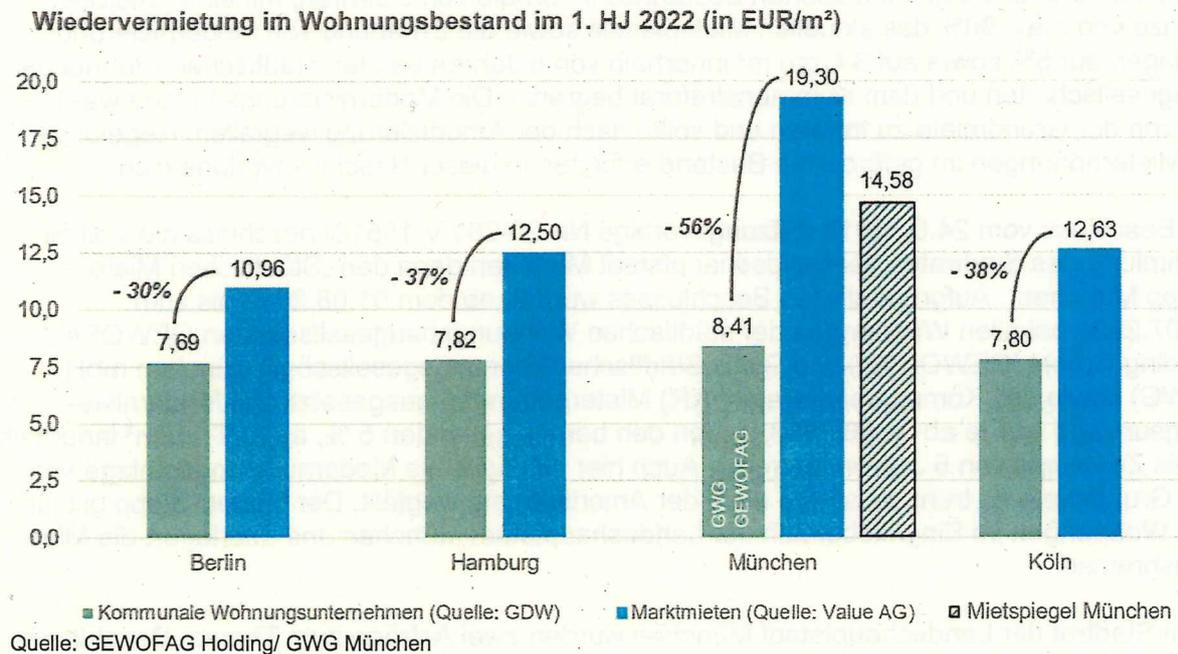
2. Ausgangslage

Der stetig steigende Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist insbesondere in München ein wachsendes Risiko in der Wohnungspolitik. Die Landeshauptstadt München setzt sich bereits seit Jahren für gesetzliche Änderungen sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene ein. Wichtige gesetzliche Änderungen für den Erhalt bezahlbaren Wohnraum, die insbesondere einen echten Effekt erzielen, wurden angekündigt, blieben bisher jedoch aus. Der Landeshauptstadt München ist es ein großes Anliegen, dass Mieter*innen nicht aus ihrem gewohnten Umfeld verdrängt werden, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können.

Ziel der Landeshauptstadt München ist es als Vorbildfunktion und im Rahmen ihrer Möglichkeiten in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften dem weiterhin steigenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum gerecht zu werden.

Deutlich wird diese Tatsache auch im Rahmen einer Datenerhebung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen im ersten Halbjahr 2022 für vier deutsche Großstädte. In der nachfolgenden Grafik, Erhebung für das erste Halbjahr 2022, ist deutlich

sichtbar, dass das Mietpreisniveau in München im bundesweiten Durchschnitt sehr hoch ist:



Im Vergleich zu den Großstädten Berlin, Hamburg und Köln lag die Durchschnittsmiete der Kommunalen Wohnungsunternehmen in München um mindestens 0,59 € pro m² höher als in den dargestellten Großstädten. Im Bereich der frei finanzierten Wohnungen lag die Differenz der Durchschnittsmieten Münchens schon im ersten Halbjahr 2022 vergleichsweise um mindestens 6,67 € pro m² höher als bei anderen Metropolen Deutschlands.

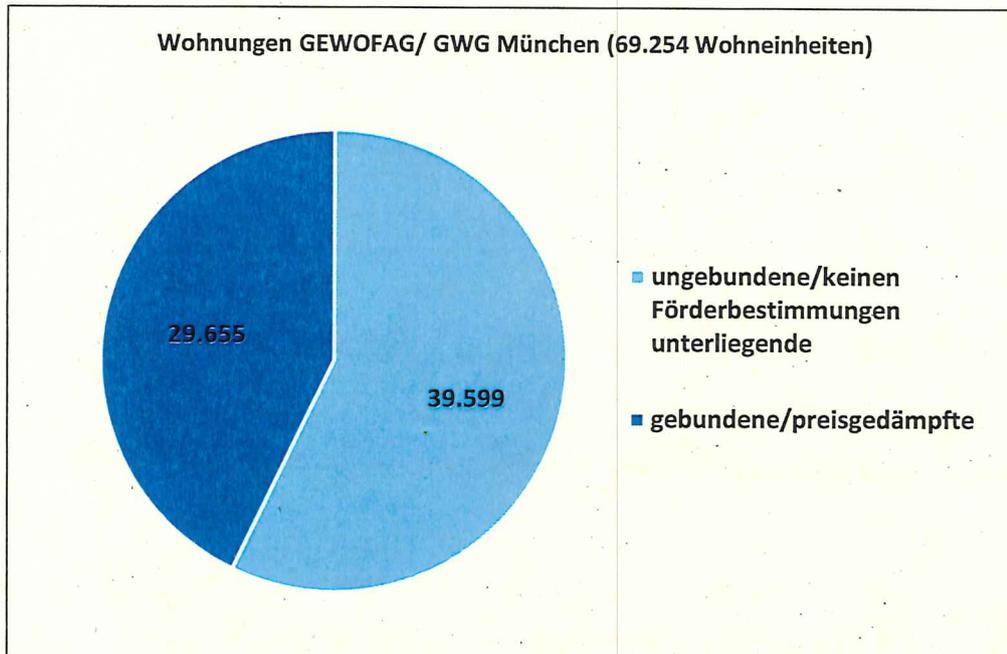
Der ungebrochene Zuzug nach München und die Ansiedlung weiterer Firmen führen dazu, dass die Mieten in München stetig weiter ansteigen, zusätzlich belastet die Mieter* innen ein enormer und noch nicht final überschaubarer Anstieg der Mietnebenkosten.

Die Inflationsrate, welche die durchschnittliche Preisentwicklung für Waren und Dienstleistungen privater Haushalte widerspiegelt, hat sich im Vergleich zu den letzten Jahren außerdem vervielfacht. Im Schnitt lag die Inflationsrate in den letzten 10 Jahren bei durchschnittlich 1,9%, im Jahr 2022 lag diese schon bei 6,9%*, Tendenz gleichbleibend hoch.

*Quelle Statistische Bundesamt (Destatis) | 2023

3. Aktueller Wohnungsbestand und Betrachtungen zur Mietpreisentwicklung

Von den insgesamt 69.254 Wohneinheiten der GEWOFAG und der GWG sind aktuell 29.655 Wohneinheiten gebunden/preisgedämpft und 39.599 Wohneinheiten ungebunden/keinen Förderbestimmungen unterliegend.



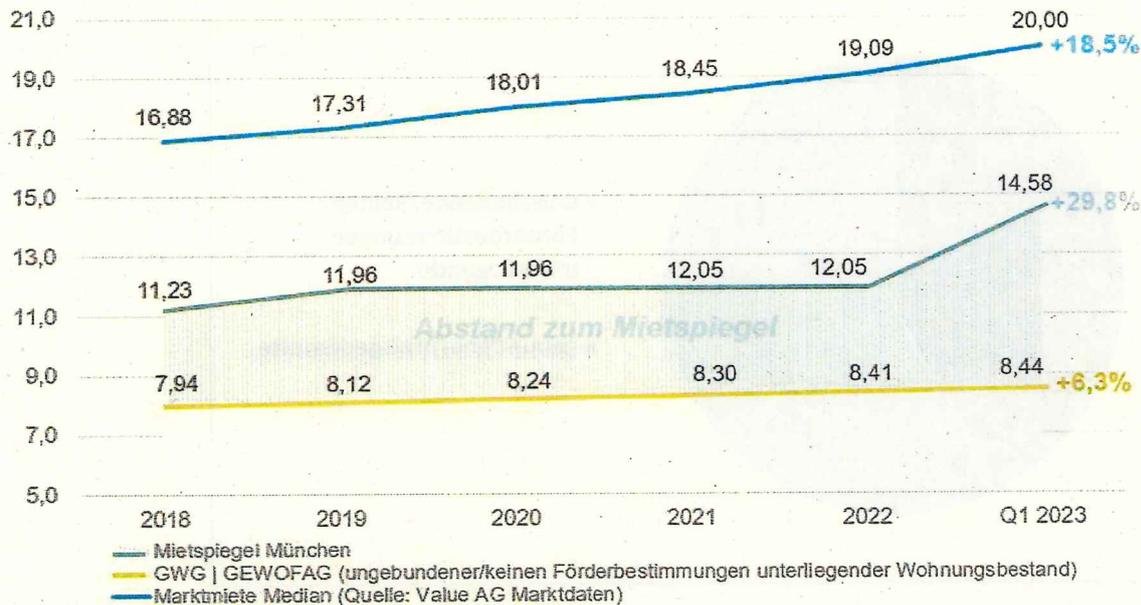
Quelle: GEWOFAG Holding/ GWG München

Der Wohnungsbestand im ungebundenen Bereich wird überwiegend von Wohnraum geprägt, der aus der Bindung des geförderten preisgedämpften Wohnungsbaus gefallen ist. Abweichend zu ehemals geförderten Wohnungen privater Dritter unterliegt dieser Anteil bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften anschließend weiterhin den Regularien der städtischen Programme zur Mietpreisregulierung gemäß der im Satzungszweck der Wohnungsbaugesellschaften verankerten Aufgabe der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Münchner Bevölkerung. Die Landeshauptstadt München hat als 100 prozentige Gesellschafterin der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Möglichkeit, auch deren aus der Bindung gefallenen Wohnungen dauerhaft in der städtischen Eingriffsreserve zu halten und die Versorgung der Münchner Bevölkerung mit preisgedämpften Wohnraum mit Konzepten wie beispielsweise dem städtischen Mietenstopp, der Mietpreisbremse oder dem Konzept Soziale Mietobergrenze (KSM) sicher zu stellen. Diese Vorgehensweise sichert langfristig auf kommunaler Ebene bezahlbaren Wohnraum in München und wird zuverlässig durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt.

Der Abstand der Bestandsmieten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum privaten Wohnungsmarkt beträgt aktuell durchschnittlich 56 %, zum Münchner Mietspiegel 42 %. Im ungebundenen Wohnungsbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften hat sich der Abstand zur Mietspiegelmiete seit 2018 von 3,30 € pro m², inzwischen auf 6,10 € pro m² erhöht.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Mietpreisentwicklung und vergleicht unmittelbar die Durchschnittsmieten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit der Entwicklung des Münchner Mietspiegels und dem privaten Wohnungsmarkt in München von 2018 bis 2023 in €/m²:

Mietpreisvergleich in München von 2018 bis Q1/2023 (in EUR/m²)



Die aktuelle Durchschnittsmiete beider Gesellschaften beträgt in 2023 8,44€ pro m². Im Vergleich zum Mittelwert des Münchner Mietspiegels, welcher bei 14,58 € pro m² liegt, ist die durchschnittliche Marktmiete sogar bei durchschnittlich 20 € pro m² angesiedelt.

4. Modernisierungsumlage und finanzielle Belastung der Mieter*innen

Gemäß Mieten-Stopp wird eine Modernisierungsumlage von 5 % erhoben, maximal aber 2 € innerhalb von 6 Jahren. Aus der Modernisierungsumlage können Erlöse kumuliert bis 2030 in Höhe von gesamt 8,31 Mio. € erzielt werden, bis 2040 in Höhe von gesamt 32,05 Mio. €.

Bei einer zu erwartenden Preisentwicklung zugunsten der Fernwärme wird sich die Einsparung bei der Umstellung von Gas und Öl auf Fernwärme oder Wärmepumpen zukünftig weiter vergrößern und der wirtschaftliche Nutzen der Mieter* innen nach einer Heizungsumstellung weiter ansteigen. Im Zuge dessen ist mit einer zusätzlichen finanziellen Entlastung der Mieter* innen zu rechnen.

Durch die energetische Bestandssanierung entstehenden Kosten, die teilweise im Rahmen der Modernisierungsumlage auf die Mieter*innen umgelegt werden können, die dadurch zu erwartenden Ersparnisse kompensieren diese zusätzliche finanzielle Belastung der Mieter* innen nahezu vollständig.

Eine finanzielle Mehrbelastung der Mieter*innen, aufgrund der unveränderten Modernisierungsumlage, welche für die energetischen Sanierung erhoben werden kann, in Kombination mit einer Heizungsumstellung, ist damit nicht zu erwarten.

5. Fortsetzung Mietenstopp

Der stetig steigende Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist insbesondere in München ein wachsendes Risiko in der Wohnungspolitik. Die Höhe der Mieten ist für sehr viele Münchner

Haushalte die zentrale wirtschaftliche Frage und damit die wichtigste soziale Frage der Landeshauptstadt München in den nächsten Jahren und Jahrzehnten.

Angesichts der Tatsache, dass die Mieten in München im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt sehr hochpreisig sind und die Landeshauptstadt München sich das Ziel setzt, den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu sichern, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, den Mieten-Stopp fortzusetzen.

6. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München

Im gesetzlichen Rahmen sind in regelmäßigen Abständen Mieterhöhungen möglich, in München wird die Mietpreisbremse vom Mieten-Stopp überlagert, die diese Mieterhöhungen definiert, siehe Regularien zu Mieterhöhungen unter den Bedingungen der Mietpreisbremse, Ziffer 1 dieser Beschlussvorlage. Mit der Fortsetzung des Mieten-Stopps tragen die GEWOFAG und die GWG weiterhin zu einer Dämpfung des Mietniveaus bei und leisten einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in München.

Über die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum hinaus engagieren sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften u.a. schwerpunktmäßig mit einer ambitionierten Neubauoffensive sowie künftig verstärkt Maßnahmen zur Klimaneutralität, der Steigerung der energetischen Bestandssanierungsquote, breitflächigen Heizungsumstellungen und der ambitionierten Photovoltaik-Ausbaustrategie.

Damit die Wohnungsbaugesellschaften ihrem satzungsmäßigen Zweck nachkommen können, ist die Gewährung von zusätzlichen Finanzmitteln für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, in Form der Übertragung städtischer Grundstücke sowie von jährlichen Bareinlagen einschließlich zusätzlicher Bareinlagen aus Sonderprogrammen erforderlich.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Betreuungsreferat bleibt mit der Fortschreibung der Finanzierungsbedarfe beauftragt und wird den Stadtrat bedarfsgerecht mit entsprechenden Finanzierungsvorlagen, die zur Aufgabenerfüllung notwendig sind, befassen.

Behandlung von Stadtratsanträgen

Mit der Entscheidung der Vollversammlung des Stadtrates über die Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps München und im Zuge dessen die Modalitäten zur Modernisierungsumlage unverändert bleiben, sind die nachfolgend genannten Stadtratsanträge zu dieser Thematik behandelt:

- Antrag Nr. 20-26 / A 04126 von der SPD / Volt – Fraktion vom 01.09.2023, eingegangen am 01.09.2023
- Antrag Nr. 20-26 / A 03880, (Ziffer 1) von DIE LINKE.Die PARTEI vom 06.06.2023, eingegangen am 06.06.2023

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung der Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Vorlage wurde von der Stadtkämmerei zur Kenntnis genommen.

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde die Beschlussvorlage zugeleitet. In Ihrer Stellungnahme weisen diese unter anderem auf die Kostenerhöhung um mehr als 30 % in den Bereichen Verwaltung und insbesondere Instandhaltung sowie auf die Steigerung des Verbraucherpreisindex von rund 18 % hin. Ein erhöhtes finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München müsse das Eigenkapitaldelta in den Bereichen Ertüchtigung des eigenen Bestandes sowie der Erreichung der Neubau- und Sanierungsziele ausgleichen. Beihilfe-rechtliche Anforderungen sind in der Regel nur mit rentablen Investitionen über Bareinlagen zu erfüllen. Mit den geringen bzw. stagnierenden Einnahmen steigt die Wahrscheinlichkeit außer-ordentliche Abschreibungen auf Immobilien vornehmen zu müssen und trägt zu unerwünschten negativen Jahresergebnissen bei. Diese wiederum wirken sich negativ auf die Unternehmensbonität aus und damit auf die Konditionen bei künftigen Fremdmittelaufnahmen.

Um die ambitionierte Sanierungs- und Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München wirtschaftlich umsetzen und die vollständigen Fördermittel abschöpfen zu können, ist aus Sicht der Gesellschaften, die Modernisierungumlage bis zur maximalen Kappungsgrenze von 2 € pro m² gemäß Mieten-Stopp erforderlich. Die zusätzliche Deckelung der Modernisierungsumlage auf 5% sollte zugunsten der zwischenzeitlich verbesserten gesetzlichen Regelung entfallen. Ungeachtet dessen gilt die Härtefallregelung aus § 559 Abs. 4 BGB, die eine Deckelung der Umlage in Abhängigkeit vom Einkommen vorsieht.

Auf Basis dieser Ausführungen können die Gesellschaften der uneingeschränkten Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stops und damit dieser Beschlussvorlage nicht zustimmen.

Dem Korreferenten für das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Höpner, sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat für das Teilnehmungsmanagement, Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann, ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

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 Modernisierungumlage 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. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

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

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (x)
3. An den Bezirksausschuss
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3/SG 2
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 IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

9. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Fraktion im
Münchner Stadtrat

München, 01.09.2023

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

Antrag

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bei allen städtischen Wohnungen und den Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Mieten auch über den 31.12.2024 hinaus nicht erhöht werden. Dies umfasst auch den Auftrag an die Stadtkämmerei für den Haushalt 2025 entsprechende Finanzierungskonzepte zu erarbeiten, die sicherstellen, dass die Handlungsfähigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gewährleistet bleibt.

Begründung:

Die Höhe der Miete ist für sehr viele Münchner Haushalte die zentrale wirtschaftliche Frage, die wichtigste soziale Frage der Stadt in den nächsten Jahren und Jahrzehnten. Wir als SPD wollen zumindest den Mieterinnen und Mietern, die in einer städtischen Wohnung leben, diese existenzielle Sorge nehmen und sicherstellen, dass sie sich auch künftig die Miete leisten können.

Die Rahmenbedingungen für wirtschaftlich schwächere Haushalte haben sich seit der Einführung des "Mietenstopps" noch weiter verschärft - hohe Inflation, hohe Energiekosten und insgesamt deutlich gestiegene Lebenshaltungskosten. Dies alles spricht dafür, die Haushalte zumindest dort zu entlasten, wo wir als Stadt dazu die Möglichkeit haben.

Daher ist sowohl der Verzicht auf Mieterhöhungen bei unseren städtischen Wohnungen als auch unser politisches Ziel trotz der derzeit hohen Baukosten auch weiterhin bezahlbare Wohnungen zu bauen, die einzig richtige und verantwortungsvolle Vorgehensweise.

Den durchaus nennenswerten Verzicht auf Mehreinnahmen bei den Wohnungsbaugesellschaften muss ggf. der städtische Haushalt kompensieren, soweit dies zur Fortsetzung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen zwingend erforderlich ist.

SPD/Volt-Fraktion:

Christian Müller

Anne Hübner

Nikolaus Gradl

Barbara Likus

Lars Mentrup

Christian Vorländer

Micky Wennatz

Mitglieder des Stadtrates

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

München, 6. Juni 2023

**Klimaziele ernst nehmen – die Wärmewende bei GWG und GEWOFAG voranbringen
Maßnahmenpaket beschließen I**

Antrag

Der Stadtrat möge folgendes Maßnahmenpaket zum Erreichen der Klimaziele für die beiden Wohnungsbaugesellschaften beschließen.

1. Für die beiden Wohnungsbaugesellschaften wird auch über den städtischen Mietenstopp hinaus keine Modernisierungsumlage erhoben.
2. Die beiden Wohnungsbaugesellschaften werden beauftragt, einen konkreten Maßnahmenplan zum Erreichen der Ziele – Klimaneutral bis 2030 gemäß dem Stadtratsbeschluss - bei der energetischen Modernisierung und der Dekarbonisierung inklusive Finanzbedarf und den möglichen Förderungen dem Stadtrat vorzulegen.
3. Die beiden Wohnungsbaugesellschaften werden im Rahmen des Maßnahmenplans beauftragt, jeweils einen Sanierungsbeauftragten einzusetzen, der die Wärmewenden in Abstimmung mit dem Referat für Klima und Umweltschutz voranbringt.
4. Die beiden Wohnungsbaugesellschaften werden im Rahmen des Maßnahmenplans beauftragt, in enger Abstimmung mit den Stadtwerken München (SWM) darzustellen, welche Wohneinheiten bzw. Wohnblöcke bis 2030 mit Fernwärme versorgt werden können.
5. Die beiden Wohnungsbaugesellschaften werden im Rahmen des Maßnahmenplans beauftragt, darzustellen, welche Wohneinheiten bzw. Wohnblöcke bis 2030 mit Quartierswärmepumpen versorgt werden können.
6. Die beiden Wohnungsbaugesellschaften werden beauftragt, dem Stadtrat ein Beteiligungskonzept vorzulegen, wie die Mieter*innen bei den anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beteiligt und eingebunden werden können.
7. Die beiden Wohnungsbaugesellschaften werden im Rahmen des Maßnahmenplans beauftragt, eine Kommunikations- und Informationskampagne für die Mieter*innen zu entwickeln und dem Stadtrat vorzulegen, diese soll mindestens einen Informationsleitfaden, Unterstützungsangebote, Pop-up-Infotische oder ähnliches enthalten.

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Begründung

Wohnen wird für immer mehr Menschen unbezahlbar. Ein Grund dafür sind neben den explodierenden Mieten die steigenden Energiekosten für fossile Brennstoffe. Gleichzeitig ist der Wärme- und Gebäudebereich eine der größten Baustellen beim Klimaschutz in München und ist für ein Drittel der Treibhausgasemissionen der Landeshauptstadt München verantwortlich. Dabei sind die sozialen Aspekte der Wärmewende in München angesichts des knappen Wohnraums, steigender Mieten und sehr unterschiedlicher Wohnkostenbelastungen für Haushalte ein zunehmend bedeutendes Thema geworden. Gerade für Haushalte mit geringem Einkommen können sich besondere Belastungssituationen ergeben. Oftmals nehmen die Wohnkosten für Haushalte mit wenig Einkommen ohnehin schon einen großen Teil ihres Einkommens ein. Eine Erhöhung der Mietkosten oder auch der Energiekosten birgt die Gefahr, dass Haushalte sich ihre Wohnungen nicht mehr leisten oder ihre Heiz- und Stromkosten nicht mehr bezahlen können. Um Klimaschutz sozialverträglich auszugestalten und vulnerable Haushalte zu schützen und zu stützen, bedarf es gezielter Instrumente und Maßnahmen, die Klimaschutz ermöglichen und Wohnen bezahlbar werden lassen.

Die Anfrage Nr. 20-26 / F 00598 von unserer Stadtratsfraktion zeigt, dass die Herausforderungen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gewaltig sind und es mehr Tempo braucht, damit der Wohnungsbestand bis 2030 gemäß dem Stadtratsbeschluss: „Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“¹ eingerichtet wird. So beträgt der Anteil an fossil beheizten Mieteinheiten bei der GWG derzeit 62%. Bei der GEWOFAG beträgt der Anteil derzeit ca. 39%. Der Vergleich zum Jahr 2012 zeigt, dass beide Wohnungsbaugesellschaften insbesondere in den Bestandsbauten nicht richtig vorankommen. Aus diesem Grund ist es unausweichlich, ein Sofortprogramm auf den Weg zu bringen und dem Stadtrat die Maßnahmen und Kosten darzustellen.

Grundsätzlich sind die Maßnahmen unter Beteiligung der betroffenen Menschen, der Mieter*innen zu entwickeln und diese zu beteiligen, damit die berechtigten Sorgen ernst genommen werden. Denn die Wärmewende ist eins der wichtigsten Projekte im Kampf gegen die Klimakrise und erfordert eine gesellschaftliche Kraftanstrengung, damit die Last nicht auf den Schultern der Mieter*innen liegen bleibt. Die beiden Wohnungsbaugesellschaften müssen mehr Tempo bei der Wärmewende an den Tag legen und die Finanzierungsbedarfe gegenüber dem Stadtrat darlegen.

Initiative:

Stadtrat Stefan Jagel
Stadträtin Marie Burneleit

Gezeichnet:

Stadträtin Brigitte Wolf
Stadtrat Thomas Lechner

¹ <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/5663322>



GWG München, Postfach 330480, 80064 München

Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 [REDACTED]
 Beteiligungsmanagement HA III/03
 Blumenstraße 31
 80331 München

GWG München

Geschäftsführung

Heimeranstraße 31, 80339 München
 T 089 55 114 500

Beschlussvorlage „Verlängerung des Städtischen Mietenstopps“

24.10.2023

Sehr [REDACTED],

vielen Dank für die Übermittlung des ersten Arbeitsentwurfs der geplanten Beschlussvorlage vom 05.10.2023.

Gerne möchten wir Ihnen im Folgenden die Positionen der städtischen Wohnungsbau-
 gesellschaften GWG und GEWOFAG in einer gemeinsamen Stellungnahme zusammen-
 fassen.

1. Auswirkungen einer weiteren Fortsetzung des Mieten-Stopps

Eine unbefristete Fortsetzung des Mieten-Stopps beschränkt das Erlöspotenzial der Ge-
 sellschaften in einem erheblichen Maße, weshalb die Gesellschaften eine Fortsetzung
 nicht befürworten können.

Die Mieterlöse müssen zum einen die Aufwendungen für das laufende Geschäft tragen,
 zum anderen den laufenden und geplanten Kapitaldienst aus der Investitionstätigkeit
 (und der hiermit einhergehenden Aufnahme von Fremdkapital) nachhaltig bedienen
 können.

Die schwierige Marktsituation mit extrem gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten
 hat bereits dazu geführt, dass deutlich mehr Eigenkapital für Investitionen eingesetzt
 werden muss, um den entstehenden Kapitaldienst leisten zu können. Darüber hinaus
 sind die Bewirtschaftungskosten in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen.

Kompensation durch finanzielles Engagement

Bei einer Fortführung des Mieten-Stopps müsste das hierdurch entstehende Eigenkapi-
 taldelta durch ein erhöhtes finanzielles Engagement der Stadt München kompensiert
 werden. Die Gesellschaften gehen aktuell davon aus, dass das durch sie erwirtschaftete

GWG Städtische
 Wohnungsgesellschaft
 München mbH
 Heimeranstraße 31
 80339 München

Vorsitzende des
 Aufsichtsrates:
 Bürgermeisterin
 Verena Dietl
 Geschäftsführung:
 Armin Hagen, B.A.

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

Seiten
 1/5



Kapital in etwa dafür ausreicht, den eigenen Bestand zu ertüchtigen. Insofern beeinflusst die Entscheidung über eine Verlängerung des Mieten-Stopps unmittelbar das Erreichen der Neubau- und Sanierungsziele, also die Investitionstätigkeit. Dabei gilt es über einen ausreichend hohen Eigenkapitaleinsatz sicherzustellen, dass der entstehende Kapitaldienst auch aus dem operativen Ergebnis dauerhaft bedient werden kann.

Beihilferechtliche Anforderungen

Des Weiteren stehen einer immer weiteren Erhöhung des Finanziellen Engagements der Stadt München gegebenenfalls beihilferechtliche Einschränkungen gegenüber, die im Einzelfall überprüft werden müssen. So dürfen grundsätzlich nur rentable Investitionen über Bareinlagen finanziert werden.

Projektwirtschaftlichkeit / Immobilien- und Unternehmensbewertung

Geringere Mieterlöse führen zu sinkenden Immobilien- und Unternehmensbewertungen.

Die Wahrscheinlichkeit steigt, in einem immer schwierigeren Marktumfeld außerordentliche Abschreibungen auf Immobilien vornehmen zu müssen. Der Effekt wäre zwar in erster Linie bilanzieller Natur, könnte aber dennoch zu ungewünschten negativen Jahresergebnissen führen.

Konditionen der Fremdkapitalaufnahme

Geringere Immobilien- und Unternehmenswerte könnten sich negativ auf die Bonitäts-einstufung der Gesellschaften und damit auf die Konditionen bei künftigen Fremdkapitalaufnahmen auswirken.

Nachwirkungseffekt

Generell ist zu berücksichtigen, dass sich die Erlöspotenziale auch nach Beendigung des Mieten-Stopps erst langsam an das Niveau der dann geltenden Regulatorik heranführen lassen, sodass alle oben aufgeführten Faktoren für einen langen Zeitraum nachwirken.

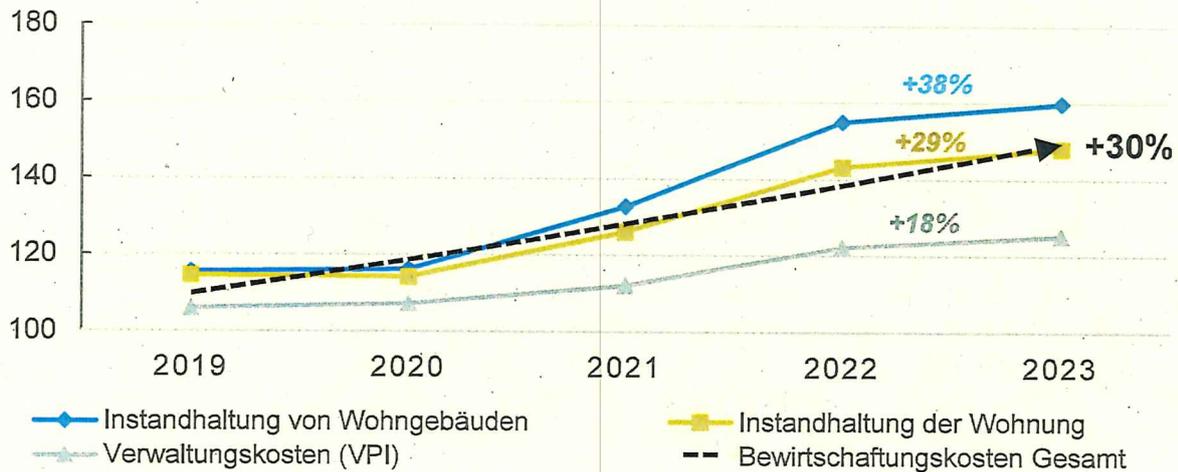
2. Zeitliche Befristung

Der Beschlussvorlage fehlt unter Ziffer 1 eine zeitliche Begrenzung des Mieten-Stopps, die für eine belastbare mittel- und langfristige Finanzplanung der Gesellschaften sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen von künftigen Bauvorhaben unerlässlich ist.

3. Darstellung der Kostenentwicklung

Die Fortsetzung des Mieten-Stopps stünde insgesamt im Widerspruch zu den extrem hohen Kostensteigerungen der Immobilienbewirtschaftung, die zu Beginn des Mieten-Stopps im Jahr 2019 nicht absehbar waren. Auf diese Kostenentwicklung sollte aus Sicht der Gesellschaften hingewiesen werden.

Entwicklung der Bewirtschaftungskosten (2015 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Quelle: GEWOFAG Holding/ GWG München

Die Bewirtschaftungskosten (Verwaltung und Instandhaltung) sind seit Beginn des Mieters-Stopps um mehr als 30% angestiegen. Insbesondere die Instandhaltungskosten haben sich aufgrund der gestiegenen Material- und Handwerkerkosten deutlich erhöht und machen einen hohen Anteil der Bewirtschaftungskosten aus. Der Verbraucherpreisindex ist im gleichen Zeitraum um rund 18% angestiegen.

Von den Mieterlösen sind in der Regel etwa 1/3 für die Bewirtschaftung (Instandhaltung und Verwaltung) aufzuwenden. Um die gestiegenen Kosten über die Mieteinnahmen ausgleichen zu können, müssten die Mieterlöse somit rein rechnerisch um 10% angehoben werden. Eine aktuelle Studie des Mieterbundes (Juni 2023) weist aus, dass sich die durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen von 2018 bis 2022 ebenfalls um mehr als 10% erhöht haben.

Die Gesellschaften verweisen zudem auf ein aktuelles Praxisbeispiel für eine neue Kooperationsvereinbarung zwischen dem Berliner Senat und den Berliner Wohnungsbauunternehmen. Die neue Vereinbarung erlaubt nach dem Auslaufen des seit 2017 geltenden Mieters-Stopps ab 2024 eine jährliche Mieterhöhung um 2,9% bis Ende 2027. Damit sollen ambitionierte Neubauziele und das Erreichen der Klimaneutralität (Bestandssanierungen) bei gleichzeitig extrem angestiegenen Bau- und Bewirtschaftungskosten sozialverträglich gegenfinanziert werden.

(Quelle: <https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/bau-berlin-landeseigene-wohnungsbauunternehmen-duerfen-mieten-anheben-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-230925-99-327744>)

4. Modernisierungsumlage

Die Modernisierungsumlage beträgt derzeit für die städtischen Wohnungsgesellschaften gemäß „Städtischer Mietpreisbremse München“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853) 5 % und ist auf 3 € pro m² innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren begrenzt. Darüber hinaus wurde die Modernisierungsumlage gemäß „Städtischem Mietenstopp“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15518) auf 2 € pro m² begrenzt.

Um die ambitionierten Sanierungs- und Klimaschutzziele der Stadt München in einem deutlich gestiegenen Zinsumfeld weiterhin wirtschaftlich umsetzen zu können und um die vollständigen Fördermittel abgreifen zu können, ist aus Sicht der Gesellschaften eine Modernisierungsumlage bis maximal zur Kappungsgrenze von 2 € pro m² aus dem „Städtischen Mieten-Stopp“ erforderlich. Eine zusätzliche Deckelung der Modernisierungsumlage auf 5% sollte zugunsten der zwischenzeitlich verbesserten gesetzlichen Regelung entfallen. Ungeachtet dessen gilt die Härtefallregelung aus § 559 Abs. 4 BGB, die eine Deckelung der Umlage Abhängigkeit vom Einkommen vorsieht.

Aufgrund des bürokratischen Aufwands, der sehr langen Amortisationsdauer und somit geringen Wirkung empfehlen die Gesellschaften außerdem, die Befristung der Modernisierungsumlage nicht weiter fortzuführen.

5. Weitere Evaluation des Mieten-Stopps und mögliche einkommensabhängige Regelungen (z.B. Subjektförderung)

Die Gesellschaften würden es befürworten, die Regelungen zur Mietanpassung stärker an den Einkommensverhältnissen der Mieterhaushalte auszurichten (soziale Staffelung). Eine dafür erforderliche Einkommensprüfung könnte beispielsweise analog zur Einkommensprüfung im Rahmen der Subjektförderung bei EOF oder Wohngeld erfolgen. Die Mietpreisgestaltung sollte sich dabei am Mietspiegel orientieren, wobei das Einkommen die Grundlage für eine Kappung oder eine direkte Subjektförderung (z.B. als direkter Mietzuschuss der LH München an Mieterhaushalte) darstellen würde. Einkommensabhängige Regelungen zur Mietbegrenzung wären aus Sicht der Gesellschaften zielgerichteter, als eine Fortsetzung des pauschalen Mieten-Stopps, der keinerlei einkommensabhängige Kriterien berücksichtigt.

Darüber hinaus würden Empfänger von Transferleistungen (z.B. Wohngeld) von einer Mieterhöhung nicht zusätzlich belastet, da diese die Miete ohnehin aus öffentlichen Mitteln erstattet bekämen. Hingegen würden die Sozialkassen zu Lasten der Ertragskraft der Gesellschaften entlastet.

6. Fazit

Auf Basis der obigen Ausführungen können sich die Gesellschaften dem zugrundeliegenden Stadtratsantrag zur Fortsetzung des Mieten-Stopps, auch mit Verweis auf die bereits seit Anfang Juni vorangegangenen Stellungnahmen an das Beteiligungsmanagement, nicht anschließen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]
Bar...ent

[Redacted signature block]

