

Bezirksausschuss

17

(3x)

Eilt	Sofort	Ø
Direktorium - HA II / BA G Ost		
17. OKT. 2017		
AZ:		
zK	zwV	R
Wv.	Abt.	Vg.
Uml.		

6.14.7
10/17

Geförderter Wohnungsbau in München

1. Bekanntgabe für die Jahre 2014 - 2016

- a) Förderungen bis zum 31.12.2001 -
Klassischer 1. Förderungsweg
- b) Förderungen ab dem 01.01.2002 -
„Wohnen in München“

2. Einrichtung einer neuen Stelle bei PLAN HA III/12

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09560

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.10.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Auftrag des Bau- und Vergabeausschusses vom 11.11.1976 und des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.1980
Inhalt	Ergebnisse über Mietpreisprüfungen für öffentlich geförderte Wohnungen und mit nicht öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen Einrichtung einer Mietpreisprüferstelle bei HA III/12
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Kosten der Stellenzuschaltung betragen 49.380 € ab dem Jahr 2018, sowie einmalig 2.370 € für die Ersteinrichtung eines Arbeitsplatzes.
Entscheidungsvorschlag	Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Fachausschuss, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, die Einrichtung einer unbefristeten Stelle zum 01.01.2018 und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bekanntgabe Mietpreisprüfungen für öffentlich geförderte Wohnungen Prüfung der Mieten für mit nicht öffentlichen Mitteln geförderte Mietwohnungen
Ortsangabe	-/-

Geförderter Wohnungsbau in München

1. Bekanntgabe für die Jahre 2014 – 2016

a) Förderungen bis zum 31.12.2001 -
Klassischer 1. Förderungsweg

b) Förderungen ab dem 01.01.2002
„Wohnen in München“

2. Einrichtung einer neuen Stelle bei PLAN HA III/12

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09560

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 25.10.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin	1
1 Öffentlich geförderte Wohnungen bis zum 31.12.2001 - klassischer 1. Förderungsweg	2
1.1 Mietpreisprüfungen in den Jahren 2014, 2015 und 2016	3
1.2 Modernisierungsgenehmigungen in den Jahren 2014, 2015 und 2016	5
1.3 Sonstige Genehmigungsverfahren	6
1.4 Bestätigungen über den Bindungsablauf in den Jahren 2014, 2015 und 2016	6
2 Geförderte Wohnungen ab dem 01.01.2002 – Wohnen in München	8
2.1 Prüfung der Mieten in den Jahren 2014, 2015 und 2016	11
2.2 Modernisierungen	12
2.3 Bindungsablauf	12
3 Einrichtung einer zusätzlichen Stelle für die Mietfachstelle	13
3.1 Folgende Aufgabenschwerpunkte soll die künftige Stelleninhaberin/der künftige Stelleninhaber übernehmen:	15
3.2 Zusätzlicher Arbeitsplatzbedarf beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung	15
3.3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung	15
3.4 Finanzierung	17
II. Antrag der Referentin	18
III. Beschluss	19

Telefon: 0 233-26662
Telefax: 0 233-28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN HA III/12

Geförderter Wohnungsbau in München

1. Bekanntgabe für die Jahre 2014 - 2016

a) Förderungen bis zum 31.12.2001 -

Klassischer 1. Förderungsweg

b) Förderungen ab dem 01.01.2002 -

„Wohnen in München“

2. Einrichtung einer neuen Stelle bei PLAN HA III/12

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09560

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.10.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Ziff. 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Der Bau- und Vergabeausschuss hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahr 1976 beauftragt, jährlich über das Ergebnis der Mietpreisprüfungen für öffentlich geförderte Wohnungen zu berichten. Darüber hinaus hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Jahr 1980 beauftragt, jährlich dem Stadtrat die ihm bekannt gewordenen Umwandlungen öffentlich geförderter Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen mitzuteilen.

Diese Aufträge beziehen sich ausschließlich auf die geförderten Wohnungen im klassischen 1. Förderungsweg, welche bis zum 31.12.2001 gefördert wurden. Seit dem hat sich nicht nur die staatliche Wohnungsbauförderung wesentlich verändert (Wechsel vom 1. Förderungsweg zur Einkommensorientierten Förderung), sondern es sind auch mehrere kommunale Wohnungsbauprogramme hinzugekommen (München Modell-Miete, München Modell-Genossenschaften, Kommunales Wohnungsbauprogramm A, B und C) und zuletzt auch der freifinanzierte konzeptionelle Mietwohnungsbau - KMB. Auch hier werden

die in den Bewilligungsbescheiden oder Verträgen benannten Bedingungen zur Regelung der Miethöhe durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung überwacht, so dass eine alleinige Darstellung der Prüfungsergebnisse der geförderten Wohnungen im 1. Förderungsweg nicht mehr den aktuellen Aufgabenstellungen entspricht.

Deshalb wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in seinem Bericht künftig weiterhin über die Ergebnisse der Prüfung der Einhaltung der Mietpreisbindung im 1. Förderungsweg berichten, zusätzlich aber die Ergebnisse für die anderen Fördermodelle bzw. für den KMB ebenfalls darstellen.

Da in den letzten 10 Jahren keine Umwandlung von öffentlich geförderten Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen bekannt geworden ist, wird die Mitteilung darüber nur noch bei Bedarf stattfinden.

Es wird vorgeschlagen, den Bericht künftig für einen dreijährigen Zeitraum abzugeben. Die Daten für den 1. Förderungsweg werden davon unabhängig auch im Bericht zur Wohnungssituation des Referates für Stadtplanung und Bauordnung dargestellt.

1. Öffentlich geförderte Wohnungen bis zum 31.12.2001 – klassischer 1. Förderungsweg

Begriff „öffentlich gefördert“

Öffentlich gefördert sind Wohnungen dann, wenn „öffentliche Mittel“ im Sinne des I. Wohnungsbaugesetzes (1948 – 1956) oder im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes – II. WoBauG - (1956 - 2001) für die Baumaßnahme eingesetzt wurden.

Der Begriff „öffentliche Mittel“ ist in den Wohnungsbaugesetzen enger definiert, als im allgemeinen Sprachgebrauch anzunehmen ist. Es handelt sich nicht um jede Art von Fördermitteln, die in öffentlichen Haushalten, z. B. von Ländern oder Gemeinden für Wohnungsbaumaßnahmen bereitgestellt worden sind. Vielmehr sind es nur solche Mittel des Bundes, der Länder und Gemeinden, die von ihnen „zur Förderung des Baues von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bestimmt sind“. Ein wichtiges Indiz für diese Zweckbestimmung ist in der Regel, dass die geförderten Wohnungen nur von Personen bewohnt werden sollen, deren Einkommen nicht über die durch § 25 II. WoBauG gezogenen Grenzen hinausgeht.

Mietpreisbindung der öffentlich geförderten Wohnungen/Kostenmiete

Die Mietpreisbindung (Art. 1 und 7 ff. Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz - BayWoBindG, § 1 Neubaumietenverordnung - NMV 1970) besteht im Grundsatz für alle Wohnungen, die den Bestimmungen des BayWoBindG und der NMV 1970 unterliegen und für die Fördermittel bis zum 31.12.2001 bewilligt worden sind. Dazu gehören grund-

sätzlich alle nach dem 20.06.1948 bezugsfertig gewordenen Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des I. und II. WoBauG gefördert worden sind. Die Mietpreisbindung entfällt grundsätzlich dann, wenn die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ endet, (siehe hierzu auch Ziffer 1.3. des Vortrages).

Für alle diese geförderten Wohnungen ist die Kostenmiete die miethpreisrechtlich zulässige Miete. Die Ermittlung der zulässigen Kostenmiete regelt die Zweite Berechnungsverordnung. Die Kostenmiete, die anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung vom Vermieter/ von der Vermieterin eigenverantwortlich errechnet wird, ist objektbezogen, d. h., sie gilt nur für eine bestimmte Wirtschaftseinheit. Die Lage des Objekts ist - im Gegensatz zu den freifinanzierten Wohnungen - völlig ohne Belang. Auch ein Vergleich der Wohnungen nach Art und Ausstattung lässt keine Aussage über die zulässige Miethöhe zu, da die in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einfließenden Kriterien nur individuell auf das jeweilige Objekt zutreffen.

Nur bei Bewilligung der öffentlichen Mittel durfte eine bestimmte Anfangsmiete nicht überschritten werden. Danach entwickeln sich die zulässigen Mieten bei den einzelnen Wirtschaftseinheiten jedoch vollkommen unterschiedlich, da die Höhe der Miete von den verschiedenen Ansätzen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung (z. B. unterschiedliche Gestehungskosten, vielfältige Möglichkeiten der Finanzierung mit entsprechenden Änderungen der Konditionen, Abschreibungen, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten etc.) abhängt. Auch Modernisierungsmaßnahmen können die Miete erheblich beeinflussen (siehe hierzu auch Ziffer 1.2 des Vortrages).

Somit kann weder für die Landeshauptstadt München insgesamt noch für bestimmte Stadtgebiete eine Durchschnittsmiete genannt werden.

Unter der Kostenmiete ist die Miete zu verstehen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Die Durchschnittsmiete ist der Mietbetrag, der sich für Wohnungen eines Gebäudes/einer Wirtschaftseinheit auf Grund der Wirtschaftlichkeitsberechnung durchschnittlich für den Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergibt. Auf der Grundlage der Durchschnittsmiete werden die Mieten für die einzelnen Wohnungen, die Einzelmieten, berechnet. Ändern sich die laufenden Aufwendungen (egal ob Erhöhung oder Verringerung) des Vermieters/der Vermieterin muss eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt und die Kostenmiete neu berechnet werden.

1.1 Mietpreisprüfungen in den Jahren 2014, 2015 und 2016

Mietpreisprüfungen erfolgen jeweils für eine Wirtschaftseinheit, welche aus einer Wohnung oder auch hunderten Wohnungen bestehen kann. Der Aufwand für jede Mietpreisprüfung ist unabhängig von der Anzahl der Wohnungen annähernd gleich. Daher entspricht die Anzahl der durchgeführten Mietpreisprüfungen nicht der Zahl der geprüften Wohnungen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat in den Jahren
2014 Mietpreisprüfungen für 336 Wohnungen
2015 Mietpreisprüfungen für 598 Wohnungen und
2016 Mietpreisprüfungen für 537 Wohnungen
durchgeführt.

Die ursprünglich vorgesehene stichprobenweise Prüfung der Miete von öffentlich geförderten Wohnungen wurde von einer Verdachtsprüfung ersetzt. Gemäß der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) sowie den Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) vom 12.09.2007 hat die zuständige Stelle jedem Verdacht der Forderung einer höheren als der zulässigen Miete nachzugehen. So werden im Referat für Stadtplanung und Bauordnung Mietpreisprüfungen in der Regel nur noch bei konkreten Hinweisen auf überhöhte Mietforderungen durchgeführt. Nur so ist es möglich, hier die gesetzlichen Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis wie Mietgenehmigungen, Modernisierungszustimmungen, 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 **2014** insgesamt 336 geprüften Wohnungen wurden bei 1 Wohnung eine Mietpreisüberschreitung von über 1,00 €/m² Wohnfläche im Monat festgestellt. Das Verfahren musste aufgrund des zwischenzeitlich eingetretenen Bindungsablaufes eingestellt werden.

Von den in **2015** insgesamt 598 geprüften Wohnungen wurden bei 76 Wohnungen Mietpreisüberschreitungen von bis zu 0,10 €/m² Wohnfläche im Monat festgestellt. Die Vermieterin von 28 Wohnungen hat die Mietpreisüberschreitungen im Berichtszeitraum durch Senkung der Miete auf das zulässige Maß bereinigt. Zu viel verlangte und einbehaltene Miete würde mit ausstehenden Forderungen verrechnet. Die Vermieterin von 48 Wohnungen wurde über den Mietpreisverstoß unterrichtet, aber wegen Geringfügigkeit (Mietpreisüberschreitung von 0,01 €/m² Wohnfläche) auf ein Verfahren verzichtet.

Von den in **2016** insgesamt 537 geprüften Wohnungen wurden bei 18 Wohnungen Mietpreisüberschreitungen von 0,26 €/m² bis zu 0,50 €/m² und bei 2 Wohnungen von über 1,00 €/m² Wohnfläche im Monat festgestellt. Die Vermieterin von 2 Wohnungen hat die Mietpreisüberschreitungen im Berichtszeitraum durch Senkung der Miete auf das zulässige Maß bereinigt. Zu viel verlangte und einbehaltene Miete wurde an den Mieter zurück erstattet. Die Vermieterin von 18 Wohnungen wurde über den Mietpreisverstoß unterrichtet, da aber die Mieterhöhung noch nicht vollzogen war und durch die Prüfung ein Verstoß verhindert werden konnte, wurde auf ein Verfahren verzichtet.

Jahr	Mietpreis- prüfungen	kein Mietpreisverstoß		geringfügiger Mietpreisverstoß		wesentlicher Mietpreisverstoß	
		WE	%	WE	%	WE	%
2008	1.680	1.226	73,0	26	1,6	428	25,4
2009	1.302	1.118	85,9	1	0,1	183	14,0
2010	1.119	1.119	100,0	0	0,0	0	0,0
2011	664	496	74,7	18	2,7	150	22,6
2012	495	336	67,9	153	30,9	6	1,2
2013	527	499	94,7	27	5,1	1	0,2
2014	336	335	99,7	0	0,0	1	0,3
2015	598	522	87,3	76	12,7	0	0,0
2016	537	517	96,3	0	0,0	20	3,7

In zunehmenden Maße ist festzustellen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch Hausverwaltungen von Wohnungen im 1. Förderungsweg 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 somit über die Prüfungen hinaus im Rahmen der schriftlichen und mündlichen Beratung von Vermieterinnen und Vermietern nachhaltig dazu beigetragen, Mietpreisüberschreitungen von vornherein zu verhindern.

1.2 Modernisierungsgenehmigungen in den Jahren 2014, 2015 und 2016

Im Zusammenhang mit obigen Ergebnissen erscheint auch die Darstellung von Interesse, wie sich die Modernisierungsgenehmigungen und die Erteilung von Bestätigungen über den sog. „Bindungsablauf“ entwickelten, da Modernisierungsmaßnahmen ebenso wie der Ablauf der Sozialbindungen in der Regel zu Mietpreissteigerungen führen.

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 entstehenden Kosten den Gesamtkosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung hinzugerechnet werden. Sind nur einzelne Wohnungen der Wirtschaftseinheit von den Modernisierungsmaßnahmen betroffen, müssen Modernisierungszuschläge berechnet werden: Voraussetzung hierfür ist im öffentlich

geförderten sozialen Wohnungsbau gemäß § 11 Abs. 7 II. BV, dass die Bewilligungsstelle der Modernisierung zugestimmt hat. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn Mittel aus öffentlichen Haushalten für die Modernisierung bewilligt worden sind. 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 wird jedenfalls dann nicht mehr anzunehmen sein, wenn sich nach der Modernisierung eine rechnerische Miete ergeben würde, die höher als die aktuell zulässige Miethöhe für geförderten neu geschaffenen Mietwohnraum ist. Es ist nämlich davon auszugehen, dass auch umfangreich modernisierter Wohnraum den Neubaustandard nicht übertreffen wird.

Modernisierung in den Jahren	Wohnungen	In Mietenberechnung zu berücksichtigende Kosten in Mio. € (gerundet)
2008	2.097	5,8
2009	2.888	11,1
2010	3.022	5,4
2011	1.422	1,7
2012	590	1,5
2013	330	0,7
2014	478	1,4
2015	1.942	4,6
2016	1.272	1,7

1.3 Sonstige Genehmigungsverfahren

Neben den Modernisierungsgenehmigungen gibt es noch weitere Genehmigungsverfahren, die ebenfalls eine Auswirkung auf die Miethöhe haben. Dies sind u. a. Genehmigungen eines Möblierungszuschlages, von Erbbauzins erhöhungen, des Übergangs von der Vergleichs- zur Kostenmiete, des Ansatzes von Zinsersatz. Dies betraf in den Jahren 2014 – 2016 insgesamt 301 Wohnungen.

1.4 Bestätigungen über den Bindungsablauf in den Jahren 2014, 2015 und 2016

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

Es wurden diese Bestätigungen im Jahr 2014 für 1.493 Wohnungen, 2015 für 460 Wohnungen und 2016 für 668 Wohnungen erteilt. Dabei wurden von den Verfügungsberechtigten sowohl vorzeitig als auch planmäßig Darlehensrestbeträge in 2014 von rd. 22,6 Mio. €, in 2015 von rd. 22,0 Mio. € und in 2016 von rd. 20,1 Mio. € zurückgeführt.

Während die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Bindungsdauer für ihre öffentlich geförderten Wohnungen einhalten und planmäßig tilgen, zahlen private Investoren ggf. vorzeitig ihre öffentlichen Baudarlehen zurück. Damit verkürzt sich bedauerlicherweise bei den privaten Investoren die Bindungsdauer. Dies ist allerdings nach den Förderbestimmungen zulässig und bei dem derzeitigen Zinsniveau nicht zu verhindern.

Entwicklung in den letzten Jahren:

Jahr	Sozialwohnungen	Rückzahlungen davon		Aufteilung nach öffentlich geförderte	
		planmäßig für Wohnungen	vorzeitig für Wohnungen	Sozialmietwohnungen	Eigentumsmaßnahmen (Eigenheime, Eigentumswohnungen)
2008	749	12	737	711	38
2009	795	515	280	758	37
2010	1.207	159	1.048	1.168	35
2011	571	104	467	541	30
2012	448	99	349	411	37
2013	1.386	596	790	1.332	54
2014	1.493	672	821	1.449	44
2015	460	0	460	395	65
2016	668	240	428	639	29

Die 672 Wohnungen, für die die öffentlichen Baudarlehen planmäßig in 2014 ausgelaufen sind, fielen bereits zum 01.01.2015 aus den gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Auch die 240 Wohnungen, für die eine planmäßige Tilgung der öffentlichen Baudarlehen in 2016 erfolgte, fielen bereits zum 01.01.2017 aus der gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindung.

Für die Sozialmietwohnungen, bei denen die Mittel vorzeitig zurückbezahlt wurden, besteht eine Nachwirkungsfrist von max. 10 Jahren, in welcher die Mietpreis- und Belegungsbindung weiterhin gilt, d. h. bei vorzeitiger Rückzahlung in

2014 längstens bis zum 31.12.2024,
2015 längstens bis zum 31.12.2025 und
2016 längstens bis zum 31.12.2026.

Bestand an Wohnungen des 1. Förderungsweges

Abschließend ist festzustellen, dass im klassischen 1. Förderungsweg zum Jahresende 2014 noch rd. 35.400, zum Jahresende 2015 noch rd. 34.900 und zum Jahresende 2016 noch rd. 34.400 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. Förderungsweg 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. 18.000 Miet- und Eigentumswohnungen von 2001 bis 2015, also im Schnitt ca. 1.500 Wohneinheiten p.a., wurde der Bestand an sozial gebundenen Wohnungen stabilisiert.

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 25 Jahren wird dieses Wohnungspolitische Handlungsprogramm im regelmäßigen Turnus fortgeschrieben. Das neue Programm „Wohnen in München VI“ (2017 – 2021) wurde am 15.11.2016 in der Vollversammlung des Stadtrats beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205).

Für den hier dargestellten Zeitraum galt das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V – Wohnungsbauoffensive 2012 – 2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 08187) Nachdem der klassische 1. Förderungsweg 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/Stadt
- „München Modell Miete“ und „Genossenschaften“ – Fördermittelgeber Stadt
- „München Modell Eigentüm“ - Fördermittelgeber Stadt (Grundstücke, Familienzuschuss)
- Kommunale Wohnungsbauprogramme „KomPro A“, „KomPro B“ und „C“ - Fördermittelgeber Stadt (künftig Münchner Wohnungsbau)

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 und somit auch nicht um öffentlich geförderte Wohnungen.

Auch für die o. g. geförderten Wohnungen wurden Regelungen zur zulässigen Miethöhe bzw. zum Mieterhöhungsverfahren getroffen. Neben den Vorschriften für Wohnungen des 1. Förderungsweges 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, wobei sich die Landeshauptstadt München gerade in den letzten Jahren um eine einheitliche Ausgestaltung für die Förderprogramme und für den KMB bemüht hat.

Im Unterschied zum 1. Förderungsweg erfolgen die Überprüfungen für Mieterhöhungen nach BGB für jede einzelne Wohnung, da sich hier die Mieterhöhungen für jede Wohnung unterscheiden können, z. B. weil unterschiedliche Regelungen im Mietvertrag getroffen wurden. Diese Verfahren sind oft sehr zeitaufwändig, auch weil unter anderem die aktuelle Rechtsprechung in das Prüfverfahren mit einbezogen werden muss.

So wurde z. B. 2013 im Rahmen einer Mieterhöhungswelle einer großen Vermieterin festgestellt, dass als Begründung für Mieterhöhungen von EOF-Wohnungen der Münchner Mietspiegel nicht herangezogen werden konnte (Urteil des Landgerichtes, 14. Zivilkammer, 16.05.2012). Die Vermieterin zog nach unserer Prüfung ihre Mieterhöhungsverlangen zurück und versandte neue, nun korrekt begründete Schreiben.

Aktuell erhöht diese Vermieterin wieder für einen Großteil ihrer geförderten EOF-Wohnungen die Mieten, was nach den Förderbestimmungen zulässig ist. Die Rechtsauffassung hat sich aber zwischenzeitlich geändert, so sehen die Gerichte nun die Begründung der Mieterhöhung mit dem Münchner Mietspiegel als zulässig an. So hat das Amtsgericht München in drei Urteilen (vom 15.04.2016 – 433 C 25626/15, vom 15.04.2016 – 433 C 25628/15 sowie vom 28.04.2016 – 433 C 25276/15) die Anwendbarkeit des Mietspiegels für München 2015, welcher in den hier maßgeblichen Aspekten nicht von dem Mietspiegel für München 2017 abweicht, auf EOF-Wohnungen bejaht.

Auch fanden am 19.10.2016 und 14.12.2016 mündliche Berufungsverhandlungen bezogen auf Zustimmungsverlangen zu einer EOF-Mieterhöhung vor dem Landgericht München I statt, in deren Rahmen der Vorsitzende Richter ausführte, dass er den einschlägigen Mietspiegel durchaus bei EOF-Mieterhöhungen für anwendbar hält. Da diese mündlichen Berufsverhandlungen mit einem Vergleich endeten, liegen keine entsprechenden Urteile vor.

Neben der formellen Überprüfung der Mieterhöhungsverlangen muss sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch mit den Fragen und Sorgen der

Mieterinnen und Mieter auseinander setzen. Viele Mieterinnen und Mieter von EOF-Wohnungen können die Zielsetzung der EOF-Förderung nicht verstehen. Die Zulässigkeit von regelmäßigen Mieterhöhungen nach BGB bis hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete und die lange Zeit geltende Unterscheidung zwischen Mieterhöhungen auf ehemals städtischen und auf privaten Grundstücken stößt auf Unverständnis. Die Befürchtung, bald die Mieten nicht mehr zahlen zu können, ist groß.

Die Landeshauptstadt München hat bereits versucht, durch nachträgliche Vereinbarungen der Indexmiete, den schnellen Anstieg dieser Mieten zu verhindern. Dies war jedoch nur für EOF-Wohnungen auf städtischen Grundstücken möglich. Für die anderen EOF-Wohnungen hat die Stadt keine Handhabe.

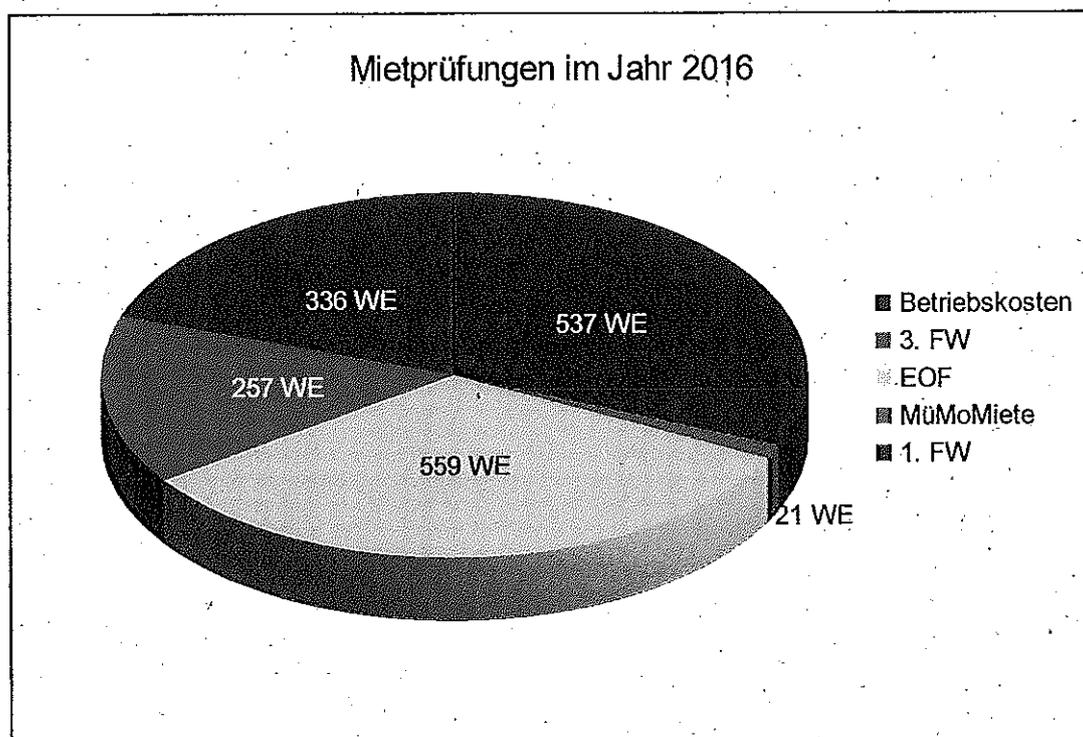
Die Oberste Baubehörde führte bereits 2014 zu dieser Problematik aus, dass die Zulässigkeit der Mieterhöhungen nach BGB bis hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchaus gewollt ist, da anders auf Dauer Investoren nicht mehr bereit wären, ihr Geld für den geförderten Wohnungsbau einzusetzen.

Seit 2014 wurde aufgrund der Initiative der Landeshauptstadt München die Regelung zur Mietanpassung in der Nr. 14.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012) dahingehend ergänzt, dass in den Fällen, in denen sich eine Kommune an der Finanzierung mit eigenen Fördermitteln, insbesondere durch vergünstigte Grundstücke beteiligt, abweichende Regelungen für Mieterhöhungen getroffen werden können, aber keine Rückwirkung. Die Landeshauptstadt München macht seither in allen Fällen von dieser Regelung Gebrauch und vereinbart Mieterhöhungen nach Index (mit Obergrenzen), was für die Mieterhaushalte günstiger ist. Diese Regelung wurde bereits vorher für EOF-Vorhaben auf städtischen Grundstücken privatrechtlich im Grundstückskaufvertrag vereinbart.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung empfiehlt, dass die Mieterinnen und Mieter bei Vergabe der Wohnungen durch das Amt für Wohnen und Migration auf die möglichen Mietanpassungen und die Folgen für die Miete hingewiesen werden, damit nicht im Nachhinein so viel Ärger und Angst vor einem Wohnungsverlust aufgrund nicht mehr tragbarer Mieten entsteht.

Die Überprüfung der Mieten der anderen geförderten Wohnungen ist sehr zeitaufwändig und nimmt neben der Mietpreisprüfung im klassischen 1. Förderungsweg immer mehr Raum ein. Auch ist die Bewilligungsstelle einem Termindruck ausgesetzt, da die Mieterhöhungen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt überprüft sein müssen, damit die Mieterinnen und Mieter gegenüber ihren Vermieterinnen und Vermietern noch entsprechend reagieren können.

Auch hat die Bewilligungsstelle keine Handhabe wie im 1. Förderungsweg gegen falsche Mieterhöhungen vorzugehen. Dies erfolgt dann in der Regel auf dem Klageweg. Aus diesen Gründen müssen oft die Prüfungen der Mieten im 1. Förderungsweg zurückgestellt werden, da hier auch nachträglich bei festgestellten Mietpreisverstößen die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnungen zur Bereinigung des Verstoßes angehalten werden können.



2.1 Prüfung der Mieten in den Jahren 2014, 2015 und 2016

Sowohl die staatlichen Förderprogramme EOF und Bayerisches Wohnungsbauprogramm (ehemals 3. Förderungsweg) als auch die kommunalen Förderprogramme München Modell enthalten die unterschiedlichsten Regelungen zur Gestaltung der Miete. Da es sich aber auch um geförderte, wenn auch nicht öffentlich geförderte, 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. Förderungsweg. 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
2013	183	135	48
2014	400	392	8
2015	165	152	13
2016	1173	936	237

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. Förderungsweg, kann hier nicht vorgenommen werden.

Gründe hierfür sind, dass die Verstöße sowohl in materieller als auch formeller Hinsicht gegen die anwendbaren Vorschriften des BGB sowie etwaiger vertraglicher bzw. in den Bewilligungsbescheiden getroffenen Vereinbarungen erfolgen können. Verstöße gegen die vereinbarte bzw. im Bescheid festgelegte Miethöhe wurden bei den Überprüfungen bisher noch nicht festgestellt. Deshalb kann eine Unterscheidung wie für die Fälle des 1. Förderungsweges nicht erfolgen. Sollten künftig Verstöße gegen die Miethöhe festgestellt werden, wird eine entsprechende Darstellung in der Bekanntgabe erfolgen.

2.2 Modernisierungen

Da die ab 2002 geförderten Wohnungen noch sehr jung sind, fallen im Regelfall keine Modernisierungen an. Eine Zustimmung zur Modernisierung wie im 1. Förderungsweg ist bei diesen Förderfällen nicht vorgesehen. Der Ansatz der Modernisierungskosten erfolgt nach den Regelungen des BGB.

2.3 Bindungsablauf

Für die unter Ziffer 2 aufgeführten Wohnungen 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. Förderungsweg erstellt und ist gesetzlich auch nicht vorgesehen.

Wie oben dargestellt, nimmt der Anteil der Prüfungen der Mieten für sonstige geförderte Wohnungen in den letzten Jahren deutlich zu bzw. übersteigt die Fallzahlen des 1. Förderungsweges. Aus diesem Grund wird das Team Mietpreisprüfung künftig umbenannt in „**Mietfachstelle für geförderten und preisgedämpften Wohnraum**“. Mietpreisprüfung ist die Bezeichnung für das Prüfungsverfahren im 1. Förderungsweg und wird damit den gewachsenen Aufgabenstellungen nicht mehr gerecht.

Die Änderung der Bezeichnung wird nach diesem Beschluss sowohl im Intranet als auch Internet eingearbeitet.

3. Einrichtung einer zusätzlichen Stelle für die Mietfachstelle

Bereits im Stadtratsbeschluss zum Wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 07205) wurde unter anderem dargestellt, dass die derzeitigen organisatorischen Strukturen der Hauptabteilung III Stadtanierung und Wohnungsbau an die deutlich gestiegenen Anforderungen angepasst werden müssen. Einerseits findet im Bereich des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus zur Zeit eine sehr dynamische Weiterentwicklung der Programme und Verfahren statt, was sich auch in der Anzahl der Beschlüsse seit „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V08187) ablesen lässt. Das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ stellt dabei eine Art turnusmäßigen Zwischenstand dar, der laufend entsprechend dem Wohnungsmarkt und den aktuellen Herausforderungen angepasst werden muss.

Im Jahr 2015 hat die Vollversammlung des Stadtrats die Fertigstellungszahlen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf 1.250 WE pro Jahr sowie die Zielzahlen für die fertiggestellten Wohneinheiten von 7.000 WE auf 8.500 WE pro Jahr erhöht (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607 vom 29.07.2015). Aufgrund der aktuellen Herausforderungen wurde am 16.03.2016 das Sofortprogramm Wohnen für Alle von der Vollversammlung des Stadtrates beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05437), mit dem Ziel 3.000 WE für anerkannte Flüchtlinge und reguläre Wohnungssuchende in vier Jahren (2016-2019) zu schaffen. Schlussendlich wurde mit „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) die Zielzahl für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau von 1.800 WE auf 2.000 WE pro Jahr erhöht, und der zunächst als Pilotprojekt eingeführte preisgedämpfte konzeptionelle Mietwohnungsbau – KMB dauerhaft eingeführt. Dies hat auch Einfluss auf die Arbeitsprozesse in der Hauptabteilung III, Sachgebiet III/12.

Zusätzlich zu den bisherigen Aufgabenschwerpunkten (Prüfung der klassischen Sozialwohnungen und EOF-Wohnungen) kommen mit WIM VI noch neue Aufgaben hinzu. So werden für die Wohnungen nach KMB (lt. WIM VI werden künftig 40 % der städtischen Flächen hierfür vergeben) die Überprüfungen der Mieterhöhungen ebenfalls bei HA III/12 erfolgen. Gleiches gilt für die neu hinzugekommenen preisgedämpften Wohnungen aus der SoBoN-Novellierung (10 % zusätzliche Förderquote bei preisgedämpften Mietwohnungsbau). Auch für die bisher bereits geförderten 3.100 Wohnungen im München Modell-Miete und -Genossenschaften werden die Prüfungen der Mieterhöhungen bei HA III/12 erfolgen. Die Anzahl der geförderten Wohnungen im 1. Förderungsweg ist zwar rückläufig, aber wie schon ausgeführt, nimmt hier der Beratungsbedarf deutlich zu.

Wie schon unter Ziffer 2 dargestellt, nimmt die Prüfung der Mieten von preisgedämpften Wohnungen einen immer größeren Teil in der Prüfungstätigkeit der Mietfachstelle ein. Die teilweise sehr aufwendigen Einzelprüfungen, unter Umständen mit erforderlichen Abstimmungen mit der Rechtsabteilung oder dem Amt für Wohnen und Migration des Sozialreferates, nehmen immer mehr zu. Dies ist unter anderem auch darin begründet, dass die Mieterinnen und Mieter dieser Wohnungen für Mietrechtsfragen sensibilisiert sind und die Mieterhöhungsverlangen usw. hinterfragen und nicht ungeprüft hinnehmen. Dazu kommt, dass es einige medienwirksame Verkäufe von Wohnungen gab, die unter besonderer Beobachtung der Medien stehen, wenn Mieterhöhungen erfolgen.

Auch führt der Rückgang des Fachwissens über das Kostenmietrecht bei Eigentümerinnen und Eigentümern/Hausverwaltungen bei Wohnungen im 1. Förderungsweg zu einem gesteigerten Beratungsbedarf, um Mieterhöhungen in falscher Höhe zu verhindern.

Die Anforderungen an den Bereich der Mietfachstelle sind in den letzten Jahren sowohl von der Menge als auch von der Qualität (stärkere Differenzierung der Programme) stark gestiegen und werden durch die Beschlüsse des Stadtrates zu Programmen und Zielzahlen im geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau auf diesem hohen Niveau bleiben. Eine personelle Zuschaltung einer weiteren Stelle bei HA III/12, Team Mietfachstelle, ab dem 01.01.2018 ist deshalb unumgänglich. Die Erhöhung der Zielzahlen des geförderten Wohnungsbaus wirkt sich unter anderem über eine erhöhte Zahl von Förderanträgen mit entsprechenden technischen und wirtschaftlichen Prüfungen im Förderverfahren, bei der Auszahlung der Fördermittel und der Prüfung der Schlussrechnungen, bei der Begleitung der Verfahren in der Umsetzungsphase und bei der Prüfung der Einhaltung des Förderzwecks während der Bindungsdauer aus.

Die in den kommenden Jahren zu erwartenden weiteren Steigerungen und die schon jetzt absehbare Entwicklung des Prüfungsbedarfes von Mieten bei geförderten Wohnungen sind mit dem vorhandenen Personal nicht mehr zu bewältigen. Die dauerhafte Einrichtung der Stelle ist erforderlich, da angesichts der aktuellen Prognosen für das anhaltende Wachstum der Bevölkerung nicht damit zu rechnen ist, dass die Zielzahlen für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau reduziert werden können oder dass die Sicherstellung der Einhaltung der Zweckbindung künftig einen geringeren Stellenwert haben könnte.

Sollte diese Stelle nicht eingerichtet werden, besteht die Gefahr, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zum einen seinem gesetzlichen Prüfungsauftrag der Mietpreisprüfung von Wohnungen des 1. Förderungsweges nicht mehr nachkommen kann. Schon jetzt müssen Verdachtsprüfungen hier zurückgestellt werden, da die Prüfung der Mieten von preisgedämpften Wohnungen aufgrund der Terminsetzung vorrangig bearbeitet werden müssen. Hier könnten sogar Regressforderungen oder Untätigkeitsklagen auf die Stadt zukommen.

Zum anderen können die Prüfungen der geförderten und preisgedämpften Wohnungen unter dem Termindruck (Mieterhöhung zu bestimmtem Datum) nicht erfolgen und rechtzeitig vor der Mieterhöhung das Prüfungsergebnis dem Mieterhaushalt mitgeteilt werden. Hinzu kommt, dass sowohl die Medien als auch die Politik eine schnelle Mietpreisüberprüfung zu Recht fordern, damit das Ergebnis zum Termin der Erhöhung vorliegt. Es ist nicht ausreichend, Wohnungen für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen finanziell zu fördern, wenn eine Prüfung der Einhaltung der Regelungen zur Miete nicht sichergestellt werden kann.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen und der Erfahrungen ist es erforderlich, die Stelle auf Dauer einzurichten.

3.1 Folgende Aufgabenschwerpunkte soll die künftige Stelleninhaberin/der künftige Stelleninhaber übernehmen:

1,0 VZÄ-Stelle „Sachbearbeitung Mietfachstelle für geförderten und preisgedämpften Wohnraum“, Qualifikationsebene 3, Verwaltung A10

- Abstimmung grundsätzlicher Fragen des sozialen Mietrechts einschließlich der Modernisierungsmaßnahmen
- Mietpreisprüfungen und Mietgenehmigungen von klassischen Sozialwohnungen des 1. Förderungsweges
- Prüfungen der Miete von nicht mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen (z. B. EOF, München Modell-Miete, -Genossenschaften, KomPro, Münchner Wohnungsbau)
- Prüfung der Mieterhöhungen von preisgedämpften Wohnungen (z. B. KMB)
- Prüfungen der Betriebskosten von klassischen Sozialwohnungen und sonstigen geförderten Wohnungen
- Zustimmung zu Modernisierungen und baulichen Änderungen
- Verfahren bei Aufteilung von Wirtschaftseinheiten und Begründung von Wohnungseigentum an Sozialmietwohnungen
- Zustimmung zur Zusammenlegung von Wirtschaftseinheiten, Rangrücktritte

3.2 Zusätzlicher Arbeitsplatzbedarf beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die zusätzlich beantragte Dienstkraft kann aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nicht mehr in den bereits zugewiesenen Flächen untergebracht werden. Es werden daher zusätzliche Büroflächen für einen Arbeitsplatz benötigt.

3.3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

3.3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	49.380,-- ab 2018	0,--	0,--
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	48.580,--	0,--	0,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	800,--	0,--	0,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)	0,--	0,--	0,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	0,--	0,--	0,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	0,--	0,--	0,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	1		

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

3.3.2 Nutzen

Es ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Wie unter Ziffer 3. des Vortrages schon dargestellt, kann mit der zusätzlichen Stelle für die Mietfachstelle gewährleistet werden, dass die Vielzahl von Anfragen zur Überprüfung von Mieterhöhungen sowohl klassischer mit öffentlichen Mitteln geförderter als auch sonstiger geförderter und auch preisgedämpfter Mietwohnungen termingerecht bearbeitet werden kann. Verzögerungen bei der Prüfung können kritische Situationen für die Mieterinnen und Mieter nach sich ziehen (Mahnungen etc.). Bei termingerechter Bearbeitung sind ggf. sogar bei fehlerhaften Mieterhöhungen Korrekturen vor Wirksamkeit der Mieterhöhung möglich, ohne dass der Klageweg beschritten werden muss. Dieser stellt sich aufgrund der finanziellen Belastung für die Mieterinnen und Mieter oft schwierig dar.

Weiterhin kann mit der zusätzlichen Stelle gewährleistet werden, dass der gesetzliche Auftrag der Mietpreisprüfung von Wohnungen des 1. Förderungsweges in vollem Umfang wahrgenommen werden kann.

Damit wird ein wichtiger Beitrag zum Bürgerservice der Stadt und zum sozialen Frieden geleistet.

3.3.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	0,--	2.370,-- in 2018	0,--
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	0,--	0,--	0,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	0,--	0,--	0,--

	dauerhaft	einmalig	befristet
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	0,--	2.370,-- in 2018	0,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	0,--	0,--	0,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	0,--	0,--	0,--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	0,--	0,--	0,--

3.4 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung soll in der Vollversammlung des Stadtrats im November diesen Jahres im Rahmen der Gesamtaufstellung aller seit Juli gefassten Empfehlungs- und Finanzierungsbeschlüsse erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Haushaltsplan 2018 aufgenommen werden.

Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan 2018

Aufnahme in den Haushaltsplan 2018

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel werden genehmigt und in den Haushaltsplan 2018 aufgenommen.

Das Personal- und Organisationsreferat und die Stadtkämmerei haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Das Kommunalreferat hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis erhalten.

Beteiligung des Bezirksausschusses

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

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und die zuständigen Verwaltungsbeiräte, Herr Stadtrat Podiuk und Herr Stadtrat Kuffer (Beteiligungsmanagement), haben jeweils Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen der Bekanntgabe für die Jahre 2014 –2016 wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird 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.
3. Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Fachausschuss, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Fachausschuss, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, die Einrichtung einer unbefristeten Stelle bei Kostenstelle 1831 0000 zum 01.01.2018 und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 19.432,00 € (40% des JMB).

Das Produktkostenbudget beim Produkt Wohnungsbauförderung, 38 522 100, erhöht sich ab dem Jahr 2018 sich um 49.380,00 €, davon sind 49.380,00 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

Für die Ersteinrichtung eines Arbeitsplatzes entstehen investive Arbeitsplatzkosten in Höhe von 2.370,00 €.

4. Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im November 2017 empfiehlt der Fachausschuss, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu beauftragen, die aus seiner Sicht dargestellten zusätzlichen Büroflächenbedarfe für einen Arbeitsplatz rechtzeitig gegenüber dem Kommunalreferat anzumelden.
5. Dieser Beschluss unterliegt 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.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums-Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils 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 (25x)
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Personal- und Organisationsreferat
5. An die Stadtkämmerei
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 1
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 2
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
16. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/12

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3