

Telefon: 233 - 21083
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung
und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-10

Mieterhöhungspraxis der GBW bei EOF-Wohnungen

- a) EOF-Haushalte in GBW-Wohnungen unterstützen**
Antrag Nr. 14-20 / A 04057 DIE LINKE vom 07.05.2018, eingegangen 07.05.2018
- b) Ministerpräsident Söder muss Verantwortung für Vertreibungspolitik der GBW übernehmen**
Antrag Nr. 14-20 / A 04058 DIE LINKE vom 07.05.2018, eingegangen 07.05.2018
- c) Bewohner der Adams-Lehmann-Str. 83-95 vor Verdrängung schützen**
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02356 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing West am 15.11.2018
- d) GBW – Klare Regelung treffen für Rückkauf und Entschädigung**
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02424 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg am 29.11.2018

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14028

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 04057 vom 07.05.2018
2. Antrag Nr. 14-20 / A 04058 vom 07.05.2018
3. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02356 vom 15.11.2018
4. Empfehlung Nr. 14-20 / E 02424 vom 29.11.2018

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.03.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

In Bezug auf die Wohnanlage Adams-Lehmann-Straße liegen zwei Anträge der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 07.05.2018 sowie eine Empfehlung der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing West am 15.11.2018 vor:

a) Antrag 14-20 / A 04057 vom 07.05.2018 „EOF-Haushalte in GBW-Wohnungen unterstützen“.

In diesem Antrag wird die Stadtverwaltung gebeten, mit der GBW bzw. der Patrizia-AG in Verhandlungen zu treten, mit dem Ziel, die regelmäßigen Mietsteigerungen in den EOF-

Wohnungen zu unterbinden bzw. zu reduzieren, sowie den betroffenen EOF-Haushalten vorrangig Ersatzwohnraum bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung zu stellen.

Einer mit Schreiben vom 15.10.2018 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages 14-20 / A 04057 wurde nicht widersprochen.

b) Antrag 14-20 / A 04058 vom 07.05.2018 „Ministerpräsident Söder muss Verantwortung für Vertreibungspolitik der GBW übernehmen“.

In diesem Antrag wird angeregt, die neue bayerische Wohnungsbaugesellschaft 'Bayernheim' finanziell so auszustatten, dass zumindest die EOF-Wohnungen der GBW zurückgekauft werden können. Darüber hinaus soll der Bayerische Landtag aufgefordert werden, die Bestimmungen der Einkommensorientierten Förderungen (EOF) so zu verändern, dass der geförderte Wohnraum dauerhaft für Menschen mit niedrigen Einkommen bezahlbar bleibt.

Einer mit Schreiben vom 15.10.2018 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages 14-20 / A 04058 wurde nicht widersprochen.

c) Empfehlung 14-20 / E 02356 vom 15.11.2018 „Bewohner der Adams-Lehmann-Str. 83-95 vor Verdrängung schützen“.

In dieser Empfehlung wird beantragt, dass sich der Stadtrat für eine Lösung im Sinne der Mieterinnen und Mieter von EOF-Wohnungen im Besitz der GBW einsetzt. Konkret wird eine Kompensation der Mieterhöhungen in Form eines Fonds oder der Rückkauf der Wohnungen durch den Freistaat Bayern angesprochen.

Weiterhin liegt zu EOF-Wohnungen der GBW-Gruppe in München eine Empfehlung der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg am 29.11.2018 vor:

d) Empfehlung 14-20 / E 02424 vom 29.11.2018 „GBW – Klare Regelungen treffen für Rückkauf und Entschädigung“.

Mit dieser Empfehlung wird beantragt, dass sich der Stadtrat im Sinne der Mieterinnen und Mieter von EOF-Wohnungen der GBW dafür einsetzt, dass die Wohnungen zurückgekauft werden oder ein Entschädigungsfonds eingerichtet wird. Eine Beteiligung des Freistaates Bayern soll dabei erwirkt werden.

Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs werden die beiden Anträge sowie die beiden Bürgerversammlungsempfehlungen gemeinsam in dieser Beschlussvorlage behandelt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Absatz 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Wohnraumförderung handelt, die nicht wegen einer grundsätzlichen Bedeutung in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt werden muss.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen Nr. 14-20 / A 04057 und 14-20 / A 04058 sowie zu den Bürgerversammlungsempfehlungen Nr. 14-20 / E 02356 und 14-20 / E02424 wie folgt Stellung:

Die Vorhaben der GBW-Gruppe, deren Mieterhöhungspraxis Gegenstand dieser Vorlage sind, wurden 2004 im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung im Förderprogramm der sogenannten Einkommensorientierten Förderung (EOF) gefördert. Zum besseren Verständnis der Ausführungen zu den Anträgen ist es erforderlich, zunächst die Inhalte dieses Programms insbesondere in Bezug auf Mietanpassungen darzustellen.

1. Staatliches Förderprogramm Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Die Einkommensorientierte Förderung ist ein Teil des Bayerischen Wohnungsbauprogramms des Freistaates Bayern, das die Errichtung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern unterstützt. Die gesetzlichen Regelungen zur EOF sowie die Ausführungsbestimmungen zu deren Vollzug (Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern – BayWoFG, Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 – WFB 2012) erlässt ausschließlich der Freistaat Bayern.

Die EOF ist bei ihrer Einführung 2001 als investorenfreundliches Programm initiiert worden, um die Bereitschaft zum Bau von Sozialwohnungen zu fördern, was in der seinerzeitigen Ausgestaltung des Förderprogramms auch deutlich wird. So wurden keine besonderen Regelungen zur Begrenzung der Mieterhöhungen aufgenommen, sondern auf die allgemein auch für den freifinanzierten Wohnraum geltenden Vorschriften (§§ 558, 559 BGB) verwiesen.

Die Landeshauptstadt München vollzieht das Programm im Auftrag des Freistaates Bayern als weisungsgebundene staatliche Bewilligungsstelle. Sie hat trotz Kofinanzierung keine Möglichkeit, direkten Einfluss auf die Ausgestaltung der staatlichen Förderbedingungen zu nehmen, weist aber den Freistaat Bayern auf bestehende Problematiken und verbesserungsbedürftige Regelungen hin.

2. Mietpreisregelungen in der EOF

Die Mietpreisgestaltung in der EOF ist in den staatlichen Wohnraumförderbestimmungen durch den Landesgesetzgeber verbindlich festgesetzt. Für Vorhaben in der EOF können dabei unterschiedliche Regelungen gelten, da jeweils der Rechtsstand zum entsprechenden Förderzeitpunkt einschlägig ist.

Gravierende Auswirkungen hinsichtlich der Mietanpassungen hatte dies bei den Vorhaben, die vor dem Bewilligungsjahr 2015 gefördert wurden. Erst ab diesem Zeitpunkt war es der Landeshauptstadt München durch eine Ergänzung der Nr. 14.2 der WFB 2012 über den Weg ihrer Kofinanzierung möglich, auch für andere EOF-Vorhaben als solche auf ehemaligen städtischen Flächen, wo dies über die Kaufverträge für die Grundstücke möglich war, Mietanpassungsregelungen zu vereinbaren.

2.1. Erstvermietungsmiete

Die Erstvermietungsmiete ist in Nr. 14.1 der WFB 2012 geregelt. Danach ist die zulässige Erstvermietungsmiete die örtlich durchschnittliche Miete für neu geschaffenen Mietwohnraum.

Diese Erstvermietungsrente legt die Landeshauptstadt München in der Funktion als staatliche Bewilligungsstelle (Nr. 14.1 WFB 2012 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) Buchst. aa) Durchführungsverordnung Wohnungsrecht) im Rahmen des Bewilligungsbescheids fest. Seit Einführung der EOF in 2001 hat sich die Erstvermietungsrente für das Stadtgebiet München schrittweise von 9,00 €/m² Wfl. auf derzeit 9,60 €/m² Wfl. erhöht.

2.2. Wohnkostenentlastung für begünstigte Haushalte

Der Grundgedanke zur Erstvermietungsrente in der EOF lautet Orientierung an der „örtlich durchschnittlichen Rente“. Die wohnberechtigten Mieterhaushalte, die sich diese Erstvermietungsrente nicht leisten können, erhalten eine einkommensorientierte Zusatzförderung.

Grundlage für die Bemessung der Zusatzförderung ist der Unterschiedsbetrag zwischen der höchstzulässigen Rente und der für einen förderfähigen Haushalt zumutbaren Rente. Dabei richtet sich die individuelle Förderung der Haushalte nach dem jeweiligen Gesamteinkommen. Abhängig von der Einkommensstufe können Mieterhaushalte einen Mietzuschuss erhalten, der den anfänglichen Unterschied zwischen der Erstvermietungsrente und der nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Rente (Nr. 15 WFB 2012) ausgleicht. Derzeit gibt es drei Einkommensstufen E I bis E III gemäß Nr. 19.3 WFB 2012.

Die Festlegung der zumutbaren Rente erfolgt ebenso wie die Erstvermietungsrente durch die Bewilligungsstelle (Nr. 15 Satz 3 WFB 2012 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) Buchst. aa) Durchführungsverordnung Wohnungsrecht) in dem durch Nr. 15 Satz 1 WFB 2012 vorgegebenen Rahmen von derzeit 3,50 € bis 6,00 €/m² Wfl.

Haushalte in E I erhalten den maximalen Unterschiedsbetrag, mit jeder folgenden Einkommensstufe (II, III) vermindert dieser sich um je 1,00 €/m² Wfl. monatlich bzw. entfällt bei einer Überschreitung der E III ganz.

Die Höhe der Zusatzförderung wird nach geltendem Rechtsstand zum Förderzeitpunkt bestimmt und verändert sich im Laufe der Bindungsdauer bzw. Förderdauer nicht. Der Zuschuss muss im Abstand von 36 Monaten beim Sozialreferat neu beantragt und überprüft werden.

Aktuell beträgt der Zuschuss im Gebiet der Landeshauptstadt München 3,75 €/m² Wfl. für E I (bei festgesetzten 9,60 €/m² Wfl. Erstvermietungsrente für Wohnungen in der EOF).

Für die im Rahmen dieser Beschlussfassung konkret in Rede stehenden Objekte wurden erstmalig mit Bezugsfertigkeit in **2008** die Mieterhaushalte entsprechend bezuschusst. Die **damalige** Mietbelastung im Rahmen der Erstvermietungsrente stellte sich wie folgt dar:

	Erstvermietungsrente (regulär) 2008	Haushalt in E I	Haushalt in E II	Haushalt in E III
Mietbelastung je m ²	9,00 €	5,25 €	6,25 €	7,25 €
Bsp. 70 m ² Wohnung	630,00 €			
- Mietzuschuss		262,50 €	192,50 €	122,50 €
= Selbst zu tragender Mietpreis		367,50 €	437,50 €	507,50 €

2.3. Mieterhöhungen

Mieterhöhungen sind in der EOF ausdrücklich zugelassen. EOF-Wohnungen sind zwar geförderte, nicht aber preisgebundene Wohnungen.

Gemäß Nr. 14.2 WFB 2012 richten sich Mieterhöhungen in der EOF grundsätzlich nach §§ 558 und 559 BGB, wie bei nicht sozial gebundenen („freifinanzierten“) Wohnungen. Der Vermieter kann somit die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unter den folgenden Voraussetzungen verlangen:

- Einhaltung der Wartefrist (§ 558 Abs. 1 S. 1 BGB), d.h. die bisherige Miete muss seit 15 Monaten unverändert geblieben sein,
- Einhaltung der Jahressperrfrist (§ 558 Abs. 1 S. 2 BGB), d.h. dass das Mieterhöhungsverlangen frühestens zwölf Monate nach Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung der Mieterin bzw. dem Mieter gegenüber geltend gemacht werden darf,
- Nichtüberschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), d.h. die Miethöhe darf den Durchschnitt aller Mieten für vergleichbaren Wohnraum, die im Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens gezahlt werden, nicht überschreiten. Dabei sind die Lage der Wohnung, ihre Art, Größe, Ausstattung sowie Baujahr mit in den Vergleich einzubeziehen. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann unter anderem ein gültiger Mietspiegel (§ 558c BGB) verwendet werden,
- Einhaltung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB), d.h. der Vermieter darf die Miete (nettokalt) innerhalb von drei Jahren insgesamt um höchstens 20% bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. In München und anderen Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt die Kappungsgrenze bei lediglich 15%,
- Geltendmachung des Mieterhöhungsverlangens in einem formal ordnungsgemäßen Verfahren (§ 558a BGB). Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss der Mieterin bzw. dem Mieter das Erhöhungsverlangen in Textform erklären und begründen, sodass der Mieterhaushalt die zur Prüfung des Mieterhöhungsverlangens notwendigen Informationen erhält. Der Mieterhaushalt hat innerhalb der Überlegungsfrist bis spätestens zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats nach dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens (§ 558b BGB) darüber zu entscheiden, ob er die verlangte Zustimmung ganz, teilweise oder gar nicht erteilt.

Im Rahmen gerichtlicher Verfahren zur Rechtmäßigkeit der Begründung von Mieterhöhungen bei EOF-Wohnungen änderten die Gerichte in den letzten Jahren mehrfach ihre Rechtsauffassung. Streitgegenständlich waren dabei jeweils die Begründungen von Mieterhöhungsverlangen von EOF-Wohnungen. Nach aktueller Rechtsprechung stellen EOF-Wohnungen keinen Sondermietmarkt dar, da es sich zwar um geförderten Wohnraum handelt, dieser aber den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften der §§ 558 ff. BGB unterliegt. Insofern sind die EOF-Wohnungen mit freifinanzierten Wohnungen vergleichbar. Dieser Vergleich kann praktisch auch durch Anwendung des Mietspiegels, die Darstellung von drei Vergleichswohnungen oder mittels Sachverständigengutachten erfolgen.

Unabhängig von etwaigen Mieterhöhungen bleibt zwar die Zusatzförderung für förderfähige Mieterhaushalte in gleicher Höhe bestehen, solange die Einkommensvoraussetzungen vorliegen. Die Mieterhöhungen selbst gehen aber in jedem Fall voll zu Lasten des Mieterhaushaltes.

Dennoch ist festzuhalten, dass, auch wenn sich die Mieten im Laufe der Bindungsdauer an die ortsüblichen Vergleichsmieten annähern, die tatsächlich zu zahlenden Mieten für diejenigen Mieterhaushalte, die einen einkommensabhängigen Zuschusses erhalten, immer noch deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ob die Miete für einen Haushalt bezahlbar bleibt oder ob er ggf. Wohngeld beantragen muss, ist eine andere Frage und kann zu Härtefällen führen. Im Vergleich mit Haushalten, die zur gleichen Zeit in EOF-Wohnungen gezogen sind, für die die städtische Mietanpassungsregelungen vereinbart werden konnten, sind die EOF-Mieterinnen und EOF-Mieter, deren Wohnungen aufgrund der staatlichen Regelungen einer Mietanpassung nach BGB unterliegen, aber im Nachteil (vgl. Ziffer 2.4).

Zwischenzeitlich hat der Freistaat Bayern auf den Anstieg der Mietpreise in der EOF mit einer Änderung der WFB 2012 (durch Bekanntmachung vom 08.08.2018) reagiert. So darf in den ersten fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnung keine Mieterhöhung erfolgen. Anschließend kann die Miete dann jeweils nach drei Jahren um bis zu 7,5% erhöht werden. Die Regelung gilt jedoch nicht für Vorhaben, die vor dem Zeitpunkt der Bekanntmachung gefördert wurden.

2.4. Mieterhöhungen von EOF-Wohnungen im Stadtgebiet München

In den Jahren 2001 (Einführung der EOF) bis etwa 2007, in denen es auch in München keine wesentlichen Mietsteigerungen gab, blieben die staatlichen Regelungen zur Mieterhöhung in der EOF ohne große Auswirkungen. Nachdem in den Folgejahren die ortsüblichen Vergleichsmieten gerade in München deutlich anzogen, wurde die Landeshauptstadt München aktiv und hat zunächst für die EOF-Vorhaben und für die Vorhaben in den kommunalen Förderprogrammen auf ihren eigenen Grundstücken, soweit möglich auch rückwirkend, mieterfreundlichere Mieterhöhungsklauseln vereinbart (in der Regel in den Grundstückskaufverträgen).

Die Landeshauptstadt München hat zudem den Freistaat Bayern auf die möglichen Auswirkungen der staatlichen Regelung zur Mietanpassung in der EOF hingewiesen und um eine Änderung dieser Bestimmungen gebeten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich in der Förderpraxis der Bewilligungsstelle München abzeichnete, dass es zu deutlichen Ungleichbehandlungen von Mieterhaushalten in Vorhaben auf städtischen Grundstücken und solchen auf privaten Grundstücken, auf denen Bindungen für die EOF aus städtebaulichen Verträgen nach der Sozialgerechten Bodennutzung lagen, kommen würde. Das hat sich gerade im Fall der GBW-Wohnungen dann auch gezeigt.

Nicht zuletzt aufgrund langjährigen und wiederholten Drängens der Landeshauptstadt München hat die Oberste Baubehörde (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr) mit Wirkung vom 08.04.2015 daher Nr. 14.2 WFB 2012 wie folgt ergänzt:

„Beteiligt sich eine Kommune an der Finanzierung mit eigenen Fördermitteln, insbesondere durch ein vergünstigtes Grundstück, kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen der Kommune zur Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange abweichende Regelungen von Satz 1 treffen; unabdingbare mietrechtliche Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.“

Die Landeshauptstadt München nutzt als staatliche Bewilligungsstelle diese Bestimmung seither konsequent, um nicht nur auf städtischen, sondern auch auf privaten, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (z.B. SoBoN) für die EOF gebundenen Flächen, die für die Mieterhaushalte günstigere städtische Mietanpassungsklausel im Bewilligungsbescheid festzulegen.

In der Fassung nach „Wohnen in München VI“ (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205 vom 15.11.2016) lautet die „städtische Mietanpassungsklausel“ wie folgt:

„Die festgelegte Eingangsmiete (netto/kalt) darf in den ersten 5 Jahren der Bindung (gerechnet ab der Erstvermietung) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen, nicht harmonisierten Verbraucherpreisindex (VPI) (Indexwert neu / Indexwert alt x 100 – 100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittswertindex des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittswertindex des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet; der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Miete muss zudem bei jeder Anpassung mindestens 25 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.“

In früheren Jahren wurde der Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht prozentual, sondern betragsmäßig (1,50 €) definiert.

Für vor dem 08.04.2015 geförderten Objekte gilt allerdings noch der Stand vor dieser Ergänzung.

Wie stark sich diese Ungleichbehandlung bei den Mieterhöhungen für Haushalte in den gleichen Einkommensstufen auswirken könnte, zeigt beispielhaft die folgende Übersicht anhand der Erstvermietungsmiete in der Adams-Lehmann-Straße:

Eingangsmiete:	9,00 €/m² Wfl.
Angenommene Indexsteigerung:	2% p.a. (Durchschnitt 1991 – 2016: 1,5% p.a.)
Ortsübliche Vergleichsmiete:	durchgängig bei 14,00 €/m² Wfl.

Bereits bestehende Dauer Mietverhältnis	Städtische Mietanpassungsklausel	BGB
Beginn des Mietverhältnisses	9,00 €/m² Wfl.	9,00 €/m² Wfl.
Ab 1 Jahr 4 Monate	9,00 €/m² Wfl.	10,35 €/m² Wfl.
Ab 4 Jahre 4 Monate	9,00 €/m² Wfl.	11,90 €/m² Wfl.
Ab 6 Jahre	9,18 €/m² Wfl.	11,90 €/m² Wfl.
Ab 7 Jahre 4 Monate	9,36 €/m² Wfl.	13,69 €/m² Wfl.

Die Mietbelastung eines Haushaltes der Einkommensstufe I liegt bei diesem **fiktiven** Beispiel, das von einer jeweils zum frühest möglichen Zeitpunkt und einer im maximal zulässigen Maß durchgeführten Mietanpassung ausgeht, ab dem 7. Jahr und 4 Monaten bei 5,61 €/m² Wfl. (9,36 € - 3,75 € Zuschuss) beim städtischen Mietanpassungsmodell bzw. bei 9,94 €/m² Wfl. (13,69 € - 3,75 € Zuschuss) bei einer BGB-Mietanpassung.

3. GBW-Gruppe bzw. Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG

Die GBW-Gruppe wurde 1936 als „Bauträger A.G. des bayerischen Handwerks“ gegründet. Das Unternehmen war dem öffentlich geförderten Wohnungsbau verpflichtet. 1940 beantragte die Bauträger AG die „Gemeinnützigkeit“ und hieß danach „Gemeinnützige Bayerische Wohnungsgesellschaft“ AG (GBW). Ab Mitte Januar 2019 trägt das Unternehmen den neuen Namen „Dawonia“.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbestands liegt in München und Umgebung (ca. 29 Prozent). Der Immobilienbestand der GBW-Gruppe umfasst dabei auch einen großen Anteil an EOF-Wohnungen.

Mit Wirkung vom 27.05.2013 gingen die Wohnanlagen der GBW-Gruppe in ganz Bayern von der Bayerischen Landesbank als Hauptanteilseigner an ein Konsortium unter Führung der PATRIZIA über. Die GBW-Gruppe ist seither ein privatwirtschaftliches Unternehmen.

Die GBW richtet sich bei ihren Mieterhöhungen nach den Regelungen der Bewilligung. In der Vergangenheit und auch aktuell führen Mieterhöhungsankündigungen der GBW-Gruppe zu Nachfragen zur Rechtmäßigkeit des Mieterhöhungsverlangens und zum Teil auch zu gerichtlichen Streitigkeiten.

Eine Vielzahl der Mieterparteien im Stadtgebiet München haben sich dem Münchner Mieterverein angeschlossen, welcher mit der GBW Verhandlungen führt, um möglichst sozialverträgliche Lösungen zu finden.

Die aktuelle Einigung zwischen dem Mieterverein und der GBW datiert auf den 18.04.2017. Es wurden dabei vor allem folgende Inhalte festgelegt:

- Die GBW nimmt bei allen von einem Mieterhöhungsverlangen betroffenen EOF-Mieterparteien einen Abschlag von 10% vom Erhöhungsbetrag vor,
- soweit danach die Mieterhöhung 99 €/Wohnung überschreitet, wird die Mieterhöhung auf 99 € gedeckelt.

Die Vereinbarung zwischen dem Mieterverein und der GBW gilt auf unbestimmte Zeit. Anpassungen und Änderungen sind möglich. Auch eine Kündigung der Vereinbarung kann mit einer Frist von zwei Monaten erfolgen. Vor einer Kündigung ist der Mieterverein zu informieren und vorrangig zu versuchen, im Verhandlungsweg Lösungen zu finden. Kündigungen aus wichtigem Grund sind stets möglich.

4. EOF-Wohnungen in der Adams-Lehmann-Straße 83 – 95

Die beiden Stadtratsanträge sowie die Bürgerversammlungsempfehlung beziehen sich auf das EOF-Vorhaben Adams-Lehmann-Straße 83 – 95.

Die Wohnanlage wurde 2004 staatlich einkommensorientiert gefördert und war 2008 bezugsfertig. Entsprechend den damaligen Förderrichtlinien betrug die Anfangsmiete (ohne einkommensabhängigen Zuschuss) 9,00 €/m² Wfl. im Monat (netto/kalt).

Es handelt sich um 104 Wohnungen, 69 Wohnungen sind für Mieterhaushalte der Einkommensstufe I vorgesehen und 35 Wohnungen für Haushalte bis Einkommensstufe II.

Zum Ausgleich des Unterschieds zwischen der Erstvermietungsmiete und der nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete können die Mieterhaushalte auf Antrag einen entsprechenden Mietzuschuss erhalten. In den Objekten der Adams-Lehmann-Straße 83 – 95 liegt der Mietzuschuss bei maximal 3,75 €/m² Wfl. monatlich für E I und reduziert sich bis E III um jeweils 1,00 €/m² Wfl. bzw. fällt danach weg.

Zum Erstbezugszeitpunkt in 2008 erhielten, bedingt durch die Belegung nur mit Haushalten der E I und E II alle Mieterhaushalte einen Mietzuschuss entsprechend ihres Haushaltseinkommens. Die anfänglichen Mieten, die die Haushalte selbst zu tragen hatten, lagen insofern bei 5,25 €/m² Wfl. bzw. 6,25 €/m² Wfl. zuzüglich Nebenkosten.

In der Zwischenzeit wurden drei Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des § 558 BGB ausgesprochen.

Die erste Mieterhöhung erfolgte in 2011, die durchschnittliche Miete stieg dabei auf 9,90 €/m² Wfl., was einer Mieterhöhung um 10% entsprach.

Die zweite Mieterhöhungsankündigung erfolgte in 2014, wurde jedoch aufgrund eines anhängigen Rechtsstreits zurückgenommen. Im Nachgang wurde eine Mieterhöhung in 2015 vorgenommen. Hierbei stieg die Miete auf im Schnitt 11,00 €/m² Wfl. Diese Erhöhung entsprach einer Steigerung um 11,1%.

Zu diesem Zeitpunkt lag bereits eine gültige erste Vereinbarung zwischen dem Mieterverein und der GBW-Gruppe vor, weshalb diese Mieterhöhungen mit einem Abschlag von 12,5% gegenüber den zur Begründung der Erhöhung geltend gemachten Vergleichswohnungen erfolgten und auf max. 99,00 € je Mieterhaushalt gedeckelt wurden.

Die dritte Mieterhöhung erfolgte im Jahr 2017. Seitdem liegen die Mieten in der Wohnanlage Adams-Lehmann-Straße 83 – 95 zwischen 11,00 € und 11,80 €/m² Wfl. (im Durchschnitt liegt der Mietpreis also bei 11,40 €/m² Wfl.). Auch hier griff eine Vereinbarung zwischen dem Mieterverein und der GBW-Gruppe. Der Abschlag gegenüber Vergleichswohnungen lag bei 10% und die Erhöhung wurde erneut auf einen maximalen Betrag von 99,00 € je Mieterhaushalt gedeckelt.

Unter Berücksichtigung des einkommensabhängigen Zuschusses liegt somit die real zu leistende Miete, bezogen auf eine Durchschnittsmiete von 11,40 €/m² Wfl., zwischen 7,65 €/m² Wfl. pro Monat für Haushalte in E I und 9,65 €/m² Wfl. pro Monat für Haushalte in E III. Lediglich Mieterinnen und Mieter, die aufgrund der Höhe ihres Einkommens nicht berechtigt sind, einen einkommensabhängigen Zuschuss zu beantragen, zahlen tatsächlich die durchschnittlich 11,40 €/m² Wfl. monatlich.

Derzeit erhält nur noch ca. die Hälfte der Mieterhaushalte der Wohnanlage einen Zuschuss. Die übrigen Haushalte erhalten aufgrund ihres Einkommens nach aktuellem Stand keine Zusatzförderung mehr, müssen aber trotz Fehlbelegung nicht die Wohnung wechseln.

Zur Veranschaulichung der durchschnittlichen Mietbelastung seit Bezug der Wohnungen dient nachfolgende Tabelle:

		Miete (regulär) bzw. > E III	Haushalt in E I	Haushalt in E II	Haushalt in E III
2008	Mietbelastung je m ²	9,00 €	5,25 €	6,25 €	
	Bsp. 70 m ² Wohnung	630,00 €			
	- Mietzuschuss		262,50 €	192,50 €	
	= Selbst zu tragender Mietpreis		367,50 €	437,50 €	
2011	Mietbelastung je m ²	9,90 €	6,15 €	7,15 €	8,15 €
	Bsp. 70 m ² Wohnung	693,00 €			
	- Mietzuschuss		262,50 €	192,50 €	122,50 €
	= Selbst zu tragender Mietpreis		430,50 €	500,50 €	570,50 €
2015	Mietbelastung je m ²	11,00 €	7,25 €	8,25 €	9,25 €
	Bsp. 70 m ² Wohnung	770,00 €			
	- Mietzuschuss		262,50 €	192,50 €	122,50 €
	= Selbst zu tragender Mietpreis		507,50 €	577,50 €	647,50 €
2017	Mietbelastung je m ²	11,40 €	7,65 €	8,65 €	9,65 €
	Bsp. 70 m ² Wohnung	798,00 €			
	- Mietzuschuss		262,50 €	192,50 €	122,50 €
	= Selbst zu tragender Mietpreis		535,50 €	605,50 €	675,50 €

Die Erstbelegung erfolgte nur mit Haushalten der Einkommensstufen I und II. Die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Wohnungen lag 2017 bei durchschnittlich 13,90 € bis 14,20 €/m² pro Monat. Damit zahlen die Mieterhaushalte der Wohnanlage Adams-Lehmann-Straße 83 – 95, die nicht mehr in die förderfähigen Einkommensstufen der EOF fallen, noch ca. 2,50 €/m² Wfl. pro Monat weniger als in vergleichbaren, nicht sozial gebundenen Wohnungen.

5. Engagement der Landeshauptstadt München

Die Mietfachstelle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung steht für Auskünfte zur Miete und Prüfung der Miete von Wohnungen, die einkommensorientiert gefördert wurden, zur Verfügung.

Die Mieterinnen und Mieter der Adams-Lehmann-Straße 83 – 95 nutzten diese Möglichkeit bereits bei vergangenen Mieterhöhungsankündigungen der GBW-Gruppe und erhielten nach entsprechender rechtlicher Prüfung jeweils Auskunft zur Zulässigkeit.

Die Landeshauptstadt München hat im Rahmen der staatlichen Einkommensorientierten Förderung wie bereits beschrieben die Funktion der weisungsgebundenen staatlichen Bewilligungsstelle. Eine direkte Einflussnahme auf die Ausgestaltung der staatlichen Förderbedingungen ist ihr durch diesen Umstand nicht möglich.

Mit Bekanntwerden der bisherigen 3 Mieterhöhungen in der Wohnanlage Adams-Lehmann-Straße setzte sich die Landeshauptstadt München sowohl gegenüber der GBW-Gruppe als auch gegenüber dem Freistaat Bayern als Fördergeber für die Mieterinnen und Mieter ein, um auf mieterfreundlichere Lösungen hinzuwirken.

So wurde im Dezember 2013 der GBW mitgeteilt, dass die geplanten Mietanpassungen zum 01.01.2014 zurückzunehmen sind, da die Begründung der Mieterhöhung nicht der damaligen rechtlichen Auffassung zur Auslegung der Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB entsprachen und damit gegen die Mietpreisbindung der Förderzusagen verstießen. Dies führte zunächst auch tatsächlich zu einer Rücknahme der Mieterhöhungen.

Aufgrund unterschiedlicher Auslegungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten in der EOF seitens der Landeshauptstadt München und der GBW wurde 2014 die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (nunmehr Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) durch die Landeshauptstadt München gebeten, eine Aussage zu treffen, wie bzw. in welchem Rahmen in den Fällen der Einkommensorientierten Förderung Mieterhöhungen erfolgen können.

Mit Einführung der „städtischen Mietanpassungsklausel“ in 2015 wurde überprüft, ob diese eine Anwendung auf die Objekte der Adams-Lehmann-Straße finden könnte. Dies ist jedoch nicht der Fall, da der Freistaat diese Regelungen lediglich für künftige Bewilligungsfälle zuließ, eine Rückwirkung aber nicht vorsah. Daran ist die Landeshauptstadt München gebunden.

Oberbürgermeister Dieter Reiter hatte sich im Mai 2018 an die seinerzeitige Staatsministerin für Wohnen, Bau und Verkehr, Frau Ilse Aigner, gewandt, um auch für diesen Altfall eine Lösung durch den Freistaat Bayern zu erwirken. Die Antwort des Freistaates lautete wie folgt:

„Bei den Wohnungen der GBW in der Adams-Lehmann-Straße 83 - 95 können diese Beschränkungen jedoch nicht angewendet werden, da die zugrunde liegenden Bewilligungsbescheide längst bestandskräftig sind und für einen solchen für den Vermieter belastenden Eingriff die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Auch ist eine nachträgliche Erhöhung des belegungsabhängigen Darlehens, um auf diese

Weise die Zusatzförderung erhöhen zu können, nicht möglich, weil die Objekte bereits vollständig finanziert sind.

Eine direkte Bezuschussung der Mieten, etwa durch ein eigenes Programm aus Wohnraumfördermitteln, ist ebenfalls nicht möglich, da in diesem Fall keiner der in

Art. 10 Abs. 1 BayWoFG abschließend bestimmten Fördertatbestände, ob Wohnungsbau, der Erwerb von Wohnraum oder dessen Modernisierung bzw. der Erwerb von Belegungsrechten, erfüllt ist.“

Im Herbst 2018 wandte sich die Mietergemeinschaft der Adams-Lehmann-Straße mit der Bitte um Einrichtung eines Entschädigungsfonds an die Landeshauptstadt München, da sich die Mieterhaushalte schlechter gestellt sehen, als Mieterhaushalte in vergleichbaren EOF-Wohnungen auf städtischen Grundstücken.

Oberbürgermeister Dieter Reiter griff die Anregung auf und bat daher im November 2018 den neuen Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr, Herrn Dr. Hans Reichhart um Prüfung, ob für diese Fälle eine mieterfreundliche Lösung gefunden werden kann, mit der die so nicht beabsichtigte Auswirkung der früheren Mietanpassungsklausel in der EOF ausgeglichen wird, z.B. durch die Einrichtung eines „Ausgleichsfonds“ oder sogar durch den Ankauf der betroffenen Wohnungen durch den Freistaat.

Noch im Dezember 2018 übermittelte Herr Dr. Reichhart folgende Antwort:

„Wie bereits im Schreiben vom 12. Juni 2018 ausgeführt, ist eine nachträgliche Erhöhung der Zusatzförderung nicht möglich.

[...]

Eine Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten ist zwar für die Mieter von Vorteil, für das Unternehmen jedoch belastend. Unabhängig von der Frage, ob dies rechtlich überhaupt möglich wäre, muss davon ausgegangen werden, dass die GBW einen solchen Eingriff in seine bestehende Rechtsposition allenfalls mit einer entsprechenden staatlichen Gegenleistung hinnehmen würde. Das Unternehmen könnte sich anschließend überlegen, die Mieten auch bei seinen übrigen EOF-Wohnungen zu erhöhen, mit dem Hinweis, dass quasi der Staat diese Erhöhung übernimmt.

Der Wunsch der Mietergemeinschaft auf Einrichtung eines „Entschädigungsfonds“ ist aus meiner Sicht nicht zielführend. Mieterhöhungen können durch den Fonds nicht eingeschränkt werden, d.h. dass der Entschädigungsfonds zukünftige Mieterhöhungen der GBW übernehmen müsste. [...] Aus Gründen der Gleichbehandlung würden andere Eigentümer EOF-geförderter Wohnungen ebenfalls entsprechende Zuschüsse verlangen und nicht auf Mieterhöhungen verzichten, wenn diese den Mieter nicht belasten, sondern vom Staat übernommen würden. Im Ergebnis kämen damit hohe und nicht genau absehbare Mehrbelastungen auf den Fonds und damit letztlich auf den Staatshaushalt zu.

Hinsichtlich des vorgeschlagenen „Rückkaufs“ von EOF-Wohnungen der GBW ist zunächst festzuhalten, dass die Wohnungen nicht dem Freistaat gehörten, sondern die Bayerische Landesbank Anteile am Unternehmen GBW gehalten hat. Die Bayerische Landesbank hat 2013 ihren Anteil an der GBW AG an ein von der PATRIZIA Alternative Investments GmbH geführtes Investorenkonsortium veräußert. Die der GBW AG gehörenden Wohnungen wurden somit nicht vom Freistaat Bayern verkauft. Ein Erwerb der Wohnungen – wenn überhaupt eine Veräußerungsbereitschaft bestünde – würde keinen neuen Wohnraum schaffen. Deshalb setzt die Staatsregierung die begrenzt verfügbaren Mittel in die Stärkung der Wohnraumförderung neuer Mietwohnungen ein. [...]

Leider besteht aufgrund der beschriebenen rechtlichen Gegebenheiten keine Möglichkeit, die Mieter durch Mietbeschränkungen oder direkte finanzielle Hilfen zusätzlich zu unterstützen.“

Auch der Bayerische Landtag hatte bereits einen entsprechenden Antrag der SPD-Landtagsfraktion vom 07.09.2018 auf Entschädigung der GBW-Mieterhaushalte bei Mieterhöhungen abgelehnt.

6. Stadtratsanträge bzw. Bürgerversammlungsempfehlungen

Sowohl die Stadtratsanträge als auch die Bürgerversammlungsempfehlungen behandeln inhaltlich Angelegenheiten, die nicht in der Entscheidungskompetenz des Stadtrates der Landeshauptstadt München liegen.

Vielmehr handelt es sich hier für die Landeshauptstadt München als staatliche Bewilligungsstelle um eine Verwaltungsangelegenheit im übertragenen Wirkungskreis.

Aufgrund der Vielzahl von EOF-Mieterhaushalten in Gebäuden der GBW im Stadtgebiet München und der besonderen Aufmerksamkeit dieser Angelegenheit unterstützt Oberbürgermeister Dieter Reiter im Rahmen seines politischen Handlungsspielraums dennoch die Anliegen der Mieterinnen und Mieter von EOF-Wohnungen.

Antrag Nr. 14-20 / A 04057 „EOF-Haushalte in GBW-Wohnungen unterstützen“ der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 07.05.2018

Mit diesem Antrag wird die Stadtverwaltung gebeten, mit der GBW bzw. der Patrizia-AG in Verhandlungen zu treten mit dem Ziel, die regelmäßigen Mietsteigerungen in den EOF-Wohnungen zu unterbinden bzw. zu reduzieren. Es sollte die Frage geklärt werden, ob die GBW damit einverstanden ist, durch eine nachträgliche Förderung durch die Landeshauptstadt München die bisherigen Mieterhöhungen (teilweise) rückgängig zu machen und auf eine Mietanpassung im Index-Verfahren umzustellen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Landeshauptstadt München als staatliche Bewilligungsstelle die EOF weisungsgebunden im Auftrag des Freistaates vollzieht. Sie ist also weder für die Auswirkungen der Entscheidungen verantwortlich und somit der falsche Adressat der Forderung noch hat sie die Befugnis, selbst anstelle des Freistaates in abgeschlossene Fälle einzugreifen.

Zudem wird die Stadtverwaltung gebeten, den betroffenen EOF-Haushalten vorrangig Ersatzwohnraum in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung zu stellen. Auch dies wäre mittelbar ein Eingriff in die staatliche Förderhoheit. Es wäre zudem geeignet, der GBW-Gruppe den Anlass dafür zu liefern, die Fördermittel mit der Begründung, dass die Wohneinheiten nicht mehr für den Förderzweck benötigt werden, vorzeitig zurückzuzahlen.

Der Wohnraum bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird im Übrigen dringend zur Unterbringung der über 15.000 registrierten Haushalte mit Wohnungsbedarf benötigt. Nicht wenige der Haushalte der Wohnanlage Adams-Lehmann-Straße bekämen nach aktuellen Einkommensverhältnissen auch gar keinen Berechtigungsschein zum Bezug einer anderen EOF-Wohnung. Aufgrund der zum 01.05.2018 erfolgten Erhöhung der Förderobergrenzen in der staatlichen Wohnraumförderung wurde den Mieterhaushalten von der Landeshauptstadt München angeboten, zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Fortsetzung / Wiederaufnahme der Förderung aufgrund der geänderten Rechtslage vorliegen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04057 der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 07.02.2018 kann nicht entsprochen werden.

Antrag Nr. 14-20 / A 04058 „Ministerpräsident Söder muss Verantwortung für Vertreibungspolitik der GBW übernehmen“ der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 07.05.2018

Nach diesem Antrag soll die Stadtverwaltung den Freistaat Bayern respektive Herrn Ministerpräsident Söder auffordern, die EOF-Wohnungen der GBW durch die neue bayerische Wohnungsbaugesellschaft „Bayernheim“ zurückzukaufen und damit Verantwortung für die damalige Entscheidung des Verkaufs der GBW zu übernehmen. Auch ein Einsatz der Landeshauptstadt München gegenüber dem Bayerischen Landtag für eine Veränderung der Förderbedingungen in der EOF, um die Miete in gefördertem Wohnraum dauerhaft bezahlbar zu halten, wird gefordert. Hier ist auf die bereits dargestellten Schreiben von Oberbürgermeister Dieter Reiter gegenüber dem Freistaat Bayern von Mai und November 2018 hinzuweisen, mit denen gebeten wurde, geeignete Maßnahmen (u.a. Kauf der GBW-Wohnungen durch den Freistaat oder eine seiner Gesellschaften) zu prüfen.

Wie bereits ausgeführt, wurden im Sommer dieses Jahres die staatlichen Regelungen für Mietanpassungen in der EOF (allerdings nur für Neufälle) deutlich verbessert und in Richtung auf die städtischen Mietanpassungsregelungen weiter entwickelt. Dies ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg, die EOF-Mieten während der Bindungsdauer für alle Mieterhaushalte bezahlbar zu machen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 04058 der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 07.05.2018 wird nach Maßgabe der vorherigen Ausführungen entsprochen.

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02356 „Bewohner der Adams-Lehmann-Str. 83-95 vor Verdrängung schützen“ der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing West am 15.11.2018

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing West bittet im Rahmen dieser Empfehlung, um einen Einsatz seitens des Münchner Stadtrats, dass für Mieterinnen und Mieter von EOF-Wohnungen im Besitz der GBW eine Lösung gefunden wird, wie diese Wohnungen bezahlbar bleiben. Konkret wird eine Kompensation der Mieterhöhungen in Form eines Fonds oder der Rückkauf der Wohnungen durch den Freistaat Bayern angesprochen.

Wie bereits beschrieben, bat Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter im November 2018 mit einem Schreiben an Herrn Staatsminister Dr. Hans Reichhart um Prüfung, ob z.B. ein „Ausgleichsfonds“ eingerichtet oder gar ein Rückkauf der Wohnungen durch den Freistaat erfolgen kann.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02356 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing West am 15.11.2018 wird entsprochen.

Empfehlung Nr. 14-20 / E 02424 „GBW – Klare Regelungen treffen für Rückkauf und Entschädigung“ der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg am 29.11.2018

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg beantragt mit dieser Empfehlung, dass sich der Stadtrat im Sinne der Mieter von EOF-Wohnungen der

GBW dafür einsetzt, dass die Wohnungen zurückgekauft werden oder ein Entschädigungsfonds eingerichtet wird. Eine Beteiligung des Freistaates Bayern soll dabei erwirkt werden.

Hier darf ebenfalls auf das Schreiben von Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter an Herrn Staatsminister Dr. Hans Reichhart aus November 2018 verwiesen werden, in dem er um Prüfung der Einrichtung eines „Ausgleichsfonds“ oder eines Rückkaufs der Wohnungen durch den Freistaat bittet.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02424 des Stadtbezirks 09 – Neuhausen – Nymphenburg am 28.11.2018 wird entsprochen.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die betroffenen Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 04 - Schwabing West und 09 - Neuhausen-Nymphenburg hätten grundsätzlich ein Anhörungsrecht im Rahmen der Behandlung der Empfehlung der Bürgerversammlung, nachdem hier aber alle 25 Bezirksausschüsse von den Forderungen der Empfehlung betroffen sind, erfolgt keine Anhörung. Die Bezirksausschüsse des 1. - 25. Stadtbezirkes haben jedoch Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den Ausführungen im Vortrag zu den Möglichkeiten der Mietanpassung in der staatlichen Einkommensorientierten Förderung, den Fortentwicklungen der Mietanpassungsregelungen sowie den Initiativen des Herrn Oberbürgermeister zu Gunsten der Mieterschaft der GBW-Wohnungen beim Freistaat Bayern wird Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04057 der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 07.05.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04058 der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 07.05.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02356 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing West am 15.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
5. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02424 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg am 29.11.2018 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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 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 die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 mit 25
3. An das Sozialreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/12
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAIII-10
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3