



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 28 b, 80331 München

Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

An den Vorsitzenden des Mieterbeirates der
LHM
- Herrn Matthias Jörg -
Burgstr. 4
80331 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-26338
Telefax: 089 233-28078
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer: 342
Sachbearbeitung:
Frau Schmidt
plan.ha3-03@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum
25.08.2017

**Antrag Nr. 03/2017 des Mieterbeirates der LHM
von Herrn Matthias Jörg
Bezahlbarer Wohnraum für München**

Sehr geehrter Herr Jörg,

in Ihrem Antrag regen Sie an, bei allen Wohnungen im städtischen Zugriffsbereich die gesetzlichen Möglichkeiten von Mieterhöhungen oder der Berechnung von Modernisierungsumlagen deutlich zu unterschreiten. So soll die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren nur maximal zur Hälfte ausgeschöpft werden. Auf Modernisierungsumlagen soll vollständig verzichtet werden.

Sowohl die städtischen Wohnungsbaugesellschaften als auch das Kommunalreferat sind bestrebt, soziale, ökologische und ökonomische Ziele zu vereinbaren und insoweit steigenden Mietpreisen entgegenzuwirken. Um auch zukünftig Modernisierungsmaßnahmen finanzieren und in dringend benötigten Wohnungsneubau investieren zu können, ist es jedoch unerlässlich, vorhandene Mieterhöhungspotenziale zu nutzen.

Die Forderung des Mieterbeirats, die derzeit geltende Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15% auf 7,5% zu reduzieren und auf Modernisierungsumlagen vollständig zu verzichten, würde aus Sicht des Kommunalreferates dem Wirtschaftlichkeitsgebot nicht gerecht.

Aus Sicht der GEWOFAG würden die Reduzierung der Kappungsgrenze und der Verzicht auf Modernisierungsumlagen die wirtschaftlichen Grundlagen der GEWOFAG im Kern erschüttern. Zudem könnte ein ordnungsgemäßer Substanzerhalt der Immobilien nicht mehr gewährleistet werden. Auch das erforderliche und von der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München beschlossene Neubauprogramm (VV am 26.06.2013, Sitzungsvorlage Nr. 08-14/V 12310) wäre stark in Gefahr.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als Betreuungsreferat für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gilt diese Aussage auch für die GWG München.

Darüber hinaus fordert das Revisionsamt der Landeshauptstadt München die Ausschöpfung vorhandener Mieterhöhungspotenziale durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Das Kommunalreferat verwaltet aktuell ca. 1.100 freifinanzierte Wohnungen, von denen es sich bei etwa der Hälfte der Objekte um Dienstwohnungen handelt, die nach Dienstwohnungsrecht zu behandeln sind. Die Mieten des übrigen freifinanzierten Wohnungsbestandes orientieren sich am qualifizierten Mietspiegel für München und dem Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM), wodurch sozialen Belangen Rechnung getragen wird.

Im Übrigen weist das Immobilienportfolio des Kommunalreferates überwiegend eine durchschnittliche Ausstattung auf, so dass in der Regel Mietspannen des Mietspiegels nicht ausgeschöpft werden.

Im geförderten Mietwohnungsbau unterliegen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei der Mietpreisbildung und bei Mieterhöhungen den Förderbestimmungen des jeweiligen Förderprogramms. Im freifinanzierten Mietwohnungsbau setzen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Beschlüsse der Vollversammlung des Stadtrates zum Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM, zuletzt am 17.05.2017, Vorlagen-Nr. 14-20/V 06654) um und tragen so dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nehmen weder Luxusmodernisierungen vor, noch führen sie Modernisierungsmaßnahmen durch, die (nur) das Ziel einer höheren Miete haben. Modernisierungsarbeiten werden durch die Gesellschaften in der Regel in unbewohntem Zustand durchgeführt, um mehr und zeitgemäßen Wohnraum zu generieren. Die Frage einer Modernisierungsumlage stellt sich in diesen Fällen nicht.

Bei den wenigen Modernisierungsmaßnahmen, die in bewohntem Zustand durchgeführt werden, handelt es sich regelmäßig um Maßnahmen, die der Instandhaltung dienen. Selbstverständlich werden nur die Maßnahmen umgelegt, die tatsächlich wohnwerterhöhend sind. Im geförderten Mietwohnungsbau kann eine Modernisierungsumlage zudem nur in einer von der Bewilligungsstelle der Landeshauptstadt München genehmigten Höhe angesetzt werden.

Aus den aufgeführten Gründen kann Ihrer Bitte auf eine Halbierung der Kappungsgrenze und den völligen Verzicht auf die Modernisierungsumlage nicht nachgekommen werden. Aufgrund des Konzeptes Soziale Mietobergrenzen sind die sozialen Belange der Münchner Bevölkerung bereits berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen



Borgmann