

Konzept „Soziale Mietobergrenzen“

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates
vom 28.01.1998
Fortschreibung der Mietobergrenzen

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 14.11.2002 Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

1.1 Konzept „Soziale Mietobergrenzen“ (KSM) – Zielsetzung

Das Konzept „Soziale Mietobergrenzen“ (KSM) war das Ergebnis langer Verhandlungen und Überlegungen, wie die Mietpolitik der Landeshauptstadt München dem Zielkonflikt zwischen den wirtschaftlichen Aspekten einerseits und der Notwendigkeit einer sozialverträglichen Mietgestaltung andererseits am Besten gerecht wird. Legt man den Schwerpunkt bei der Mietpreisgestaltung auf die wirtschaftlichen Aspekte, so stünde die Ausschöpfung der ortsüblichen Vergleichsmiete (nach dem Münchner Mietspiegel) zur Diskussion, während bei stärkerer Akzentuierung sozialverträglicher Gesichtspunkte entsprechende Abschläge von der möglichen ortsüblichen Vergleichsmiete in Betracht kommen.

In Abänderung des ursprünglichen Gedankens, die Mieten für die freifinanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und des Kommunalreferats im Rahmen eines sogenannten Sozialen Mietkonzepts (SMK) nach dem Einkommen der Mieter zu gestalten, wurde aus pragmatischen Gründen das KSM beschlossen. Die Abwägung zwischen den wirtschaftlichen Interessen der Landeshauptstadt München und ihrer städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Sozialverträglichkeit bei der Mietpreisgestaltung führten zu den unter 1.2 aufgeführten Mietobergrenzen. Für Wohnungen, die den jeweils geltenden Belegungsbindungsverträgen unterliegen, wurden bzw. werden auf diese Art und Weise die Nettokaltmiete bei Neuvermietung einer Wohnung bzw. die Obergrenze der Nettokaltmieten im Rahmen der durchzuführenden Mieterhöhungen festgelegt.

Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.10.2001 (Abschlussbericht der Firma Arthur Andersen Real Estate GmbH) zur „Optimierung der Wirtschaftlichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und Gewofag“ wurde unter Punkt 1.8 folgendes beschlossen: „Mieterhöhungspotentiale im ungebundenen Be-

stand werden unter Abwägung aller relevanten Gesichtspunkte (Verbesserung der Ertragslage der Gesellschaften einerseits, zusätzliche Belastung des Sozialhaushalts, Gefahr von Segregationstendenzen in den betroffenen Wohnungsbeständen, Wohnungsfürsorge für die Stadtverwaltung andererseits) nur im sozial verträglichen Rahmen realisiert, der den Gesellschaften einerseits eine gesicherte Aufgabenerfüllung gewährleistet und andererseits dem sozial- und wohnungspolitischen Auftrag entspricht. Reicht hierzu die Ertragslage nach dem Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.01.1998) nicht mehr aus, ist dieses anzupassen. Anträge müssten die Gesellschaften über das Betreuungsreferat einbringen.“

1.2 Entwicklung

Im derzeitigen Stand erscheint eine Anpassung der Mietobergrenzen im in dieser Bekanntgabe vorgesehenen Verfahren als noch ausreichend. Allerdings mehren sich die Anzeichen dafür, dass die Mietobergrenzen nach dem „Konzept Soziale Mietobergrenzen“ in manchen Einzelfällen objekt- oder zielgruppenbezogen überdenkenswert sind. Die GWG, die Gewofag und das Kommunalreferat haben deshalb angeregt, dass in nächster Zeit das „Konzept Soziale Mietobergrenzen“ in der Weise überprüft wird, als entsprechende erweiterte Handlungsmöglichkeiten geschaffen werden, die ein Abweichen von den festgelegten Mietobergrenzen im Einzelfall- oder generell möglich erscheinen lassen. Der Stadtrat wird hierüber voraussichtlich im Jahr 2003 in einer gesonderten Beschlussvorlage zu entscheiden haben.

1.3 Derzeitig gültige Mietobergrenze

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 28.01.1998 wurde unter Punkt 2 des Antrags des Referenten Folgendes festgelegt:

„Alle nicht preisgebundenen Wohnungen der GWG und der Gewofag werden zur ortsüblichen Miete auf Basis des jeweils aktuellen Mietspiegels vermietet,

- jedoch zu maximal 11,00 DM / m² netto monatlich bei Wohnungen über 50 m²,
- bzw. zu maximal 12,00 DM / m² netto monatlich bei Wohnungen bis zu 50 m².

Eine evtl. Fortschreibung gemäß Ziffer 3.5 des Beschlussvortrages wird zu gegebener Zeit im Benehmen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften festgelegt.

Bei Substandardwohnungen (Wohnungen ohne zeitgerechte Ausstattung) kann die Mietspiegelmiete bzw. die Kappungsgrenze unterschritten werden.“

1.4 Fortschreibung der Mietobergrenze

Zur Fortschreibung der unter 1.3 aufgeführten Mietobergrenze legt der oben genannte Stadtratsbeschluss unter Punkt 3.5 fest:

„Um der Mietpreisentwicklung Rechnung zu tragen, müssen zu gegebener Zeit die Mietobergrenzen fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung sollte mit dem vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt München ermittelten Untergruppenindex Mieten (freifinanzierter Wohnungsbau) im Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalten mit mittlerem Einkommen in München erfolgen. Die Festlegung erfolgt zu gegebener Zeit im Benehmen mit dem Kommunalreferat bzw. mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.“

2. Betroffene Mieterschaften

Die freifinanzierten Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und des Kommunalreferats, die den Belegungsbindungsverträgen unterliegen, werden gemäß Beschluss des Sozialausschusses vom 08.02.2001 wie folgt vergeben:

– Prozentuale Verteilung – der nicht (mehr) der Sozialbindung unterliegenden Wohnungen					
Vergabekontingent	Gewofag	Gewofag Pachtwhg.) ⁴	GWG) ³	GWG Pachtwhg.) ⁴	KomRef
Eigenvergabekontingent) ¹	15	15	15	15	15
Städtische Dienstkräfte) ²	60	60	60	60	60
FAST – Direktbelegung	10	10	10	10	10
3er – Vorschlag	15	15	15	15	15
)1: Sog. „Interne Täusche“ werden nicht angerechnet, d.h. die freiwerdenden Wohnungen stehen dem Wohnungs- und Flüchtlingsamt nicht zur Verfügung.					
)2: Je ein Drittel der Wohnungen, die nicht von den städtischen Dienstkräften benötigt wird, werden – für Altenpflegekräfte im stationären Bereich vorgesehen, – dem „3er-Vorschlag-Kontingent“ zugeschlagen, – den Vermietern zur Eigenvergabe zurückgegeben.					
)3: Substandardwohnungen der GWG werden durch die GWG selbst belegt.					
)4: von der Stadt München gekaufte, ehemalige Neue-Heimat-Wohnungen					

Die vorgesehenen Wohnungskontingente, die in obiger Tabelle dargestellt sind, berücksichtigen aktuell sowohl die Interessen der Vermieter an einer Wohnungsvergabe in Eigenregie als auch die Interessen des Wohnungs- und Flüchtlingsamts an einer Wohnungsvergabe für die vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte. Sowohl die mit den einzelnen Kontingentanteilen verfolgten Ziele bei der Wohnungsvergabe als auch – insgesamt gesehen – das sehr bedeutende Ziel einer ausgewogenen Mieterstruktur unter Berücksichtigung der gesamtwohnungswirtschaftlichen Verhältnisse lassen es als notwendig erscheinen, dass bei der Festlegung der Mietobergrenzen Prioritäten auf dem Sektor der Sozialverträglichkeit der Mieten gegenüber den wirtschaftlichen Aspekten gesetzt werden. Die Landeshauptstadt München belegt die Wohnungen, die den Belegungsbindungsverträgen unterliegen, zu großem Anteil mit wohnungssuchenden Haushalten, die Anspruch auf eine Sozial- oder anderweitig geförderte Wohnung haben. Für den Kreis dieser Wohnungssuchenden können die freifinanzierten Wohnungen dieser sog. „Städtischen Eingriffsreserve“ nicht generell zum Preis der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel vermietet werden, es sei denn dieser wäre günstiger, als die mit diesem „Konzept Soziale Mietobergrenzen“ beschlussfassend festgesetzten Werte.

3. Entwicklung des einschlägigen Mietenindex

Für den Untergruppen-Index Mieten im Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittleren Einkommen in München ergaben sich folgende Werte:

Zeitpunkt	Index	Indexerhöhung		Mietpreis bei Wohnfläche	
		absolut	%ual	bis zu 50 m ²	über 50 m ²
Jan. 1998	105,3			12,00 DM	11,00 DM
Dez. 1999	110,1	4,8	4,55	12,55 DM	11,50 DM

Jan. 2001	111,9	6,6	6,26	12,75 DM	11,69 DM
Dez. 2001	113,3	8,0	7,59	12,91 DM	11,83 DM

In Euro genau umgerechnet ergäbe dies fiktive Nettokaltmieten in Höhe von 6,60 € bzw. 6,05 €.

4. Neue Mietobergrenzen

In Beachtung der in obiger Tabelle aufgeführten Entwicklung des Mietpreisindex, sowie der Tatsache, dass bis zur Realisierung der Mieterhöhungen bereits das Jahr 2003 (geschätzter Indexwert bis Jan. 2003 zwischen 114 und 115) ansteht, wurden in einem Gespräch mit Vertretern der GWG, der Gewofag und des Kommunalreferats folgende neue Mietobergrenzen (nettokalt) einvernehmlich festgelegt:

- Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 qm: 6,75 € (\cong 13,20 DM)
- Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 qm: 6,25 € (\cong 12,22 DM)

Daraus errechnen sich folgende Mietbelastungen für Sozialwohnungsvorgemerkte bei unwesentlicher Einkommensgrenzenüberschreitung:

Haushalt	Wohnfläche - fiktiv -	Einkommen mtl./bereinigt ¹	Miete nettokalt	%uale Mietbelastung
1 Pers.-HH	40 m ²	1.050,00 €	270,00 €	25,71 %
2 ² Pers.-HH	55 m ²	1.574,53 €	343,75 €	21,83 %
3 ³ Pers.-HH	70 m ²	1.974,93 €	437,50 €	22,13 %
3 ⁴ Pers.-HH	70 m ²	2.285,33 €	437,50 €	19,14 %

Zum Vergleich darf auf die Tabelle 7 C im Anhang zum Beschluss „Wohnen in München III“ (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 24.07.2001) hingewiesen werden, nach der bei einer Wiedervermietung (Neuabschluss eines Mietvertrags) einer freifinanzierten 2 ½ - bis 3 – Zimmerwohnung (70 m²) in München (Fertigstellung ab 1949, mittlerer Wohnwert) im ersten Quartal des Jahres 2001 ein qm-Preis i.H.v. 17,60 DM (\cong 9,00 €) verlangt wurde. Darüber hinaus beträgt der Grundpreis des aktuellen Münchner Mietspiegels für Wohnungen des Baujahrs 1949 bis 1966 (Stand 2000 - ohne Berücksichtigung der Zu- und Abschläge und ohne Index-Fortschreibung) beispielsweise 14,34 DM (\cong 7,33 €), wobei allerdings angemerkt werden muss, dass beim Bestand der Wohnungen der GWG, Gewofag und des Kommunalreferats häufiger Abschläge wegen der Ausstattung der Wohnungen in Betracht kommen dürften.

Die Vorlage wurde unter Beteiligung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG, Gewofag und MGS sowie des Kommunal- und Planungsreferats erstellt. Die GWG, Gewofag und MGS haben der Bekanntgabe zugestimmt. Der Anregung des Kommunalreferats nach einem erweiterten Mieterhöhungsspielraum um die Wirtschaftlichkeit der dortigen Liegenschaftsverwaltung zu erhöhen, wird im Einvernehmen mit der GWG und der Gewofag in der nächsten Beschlussvorlage im Jahr 2003 Rechnung getragen, zumal sie auch vom Planungsreferat unterstützt wird. Das Kommunalreferat wird diese Bekanntgabe auch dem Kommunalausschuss vorlegen.

¹ mtl. Einkommen nach Abzug der Werbungskosten und sonstiger Pauschalabzüge (geregelt im WoFG)

² bei zwei Erwerbstätigen mit sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung

³ ein Erwerbstätige(r), ein Kind im Haushalt

⁴ wie obige Zeile, aber „Junge Familie“ (Partner unter 40 Jahre, Eheschließung vor weniger als 5 Jahren)

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Benker, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Pretzl, dem Mieterbeirat, dem Planungsreferat und dem Kommunalreferat, der GWG, der Gewofag und der MGS ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden. Der Korreferent hat der Vorlage zugestimmt / nicht zugestimmt / hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Der Verwaltungsbeirat hat der Vorlage zugestimmt / nicht zugestimmt / hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Dr. Gertraud Burkert
Bürgermeisterin

Friedrich Graffe
Berufsm. Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
an den Mieterbeirat
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Planungsreferat**
An das Personal- und Organisationsreferat
An das Kommunalreferat
An die Städt. Wohnungsbaugesellschaft GWG
An die Städt. Wohnungsbaugesellschaft Gewofag
An die Städt. Wohnungsbaugesellschaft MGS
z. K.
Am
I.A.