

Telefon: 233 - 26662
Telefax: 233 - 28078

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

Geförderter Wohnungsbau in München

Bekanntgabe der Mietfachstelle für die Jahre 2017 - 2019

- a) **Förderungen bis zum 31.12.2001 -
Klassischer 1. Förderweg (Mietpreisprüfungen)**
- b) **Förderungen ab dem 01.01.2002 -
„Wohnen in München“ (Prüfung der Miete)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01783

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2020

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.10.2017 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.

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

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 grundsätzlich 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 von den Vermieter*innen 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) der Vermieter*innen muss eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt und die Kostenmiete neu berechnet werden.

1.1. Mietpreisprüfungen in den Jahren 2017, 2018 und 2019

Mietpreisprüfungen erfolgen jeweils für eine Wirtschaftseinheit, welche aus einer Wohnung oder auch aus 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

2017	Mietpreisprüfungen für 328 Wohnungen
2018	Mietpreisprüfungen für 371 Wohnungen und
2019	Mietpreisprüfungen für 751 Wohnungen

durchgeführt.

Die ursprünglich vorgesehene stichprobenweise Prüfung der Miete von öffentlich geförderten Wohnungen wurde durch eine Verdachtsprüfung ersetzt. Gemäß der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrechts (DVWoR) sowie den Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWVoBindR) 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 **2017** insgesamt 328 geprüften Wohnungen wurde bei einer 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 **2018** insgesamt 371 geprüften Wohnungen wurden bei einer Wohnung eine Mietpreisüberschreitungen von bis zu 1,00 €/m² Wohnfläche im Monat festgestellt. Da der Vermieter seinem ehemaligen Mieter die zu viel verlangte Miete nicht zurückerstatten

konnte, wurden Geldleistungen in Höhe von 7.631,00 € festgesetzt, um den Verstoß auszugleichen.

Von den in **2019** insgesamt 751 geprüften Wohnungen wurden bei 219 Wohnungen Mietpreisüberschreitungen von bis zu 0,10 €/m² und bei 3 Wohnungen von über 1,00 €/m² Wohnfläche im Monat festgestellt. Die Vermieterin von 219 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. Die Vermieter*innen von 3 Wohnungen wurden über den Mietpreisverstoß unterrichtet und zahlten an ihre Mieter*innen die zu viel verlangte Miete i. H. v. 45.491,28 € zurück. Die Miete der Wohnungen wurden auf die zulässige Höhe gesenkt, dies entspricht einer Senkung der Miete um einen monatlichen Gesamtbetrag für diese 3 Wohnungen von 2.192,12 €.

Jahr	Mietpreisprüfungen	kein Mietpreisverstoß		geringfügiger Mietpreisverstoß		wesentlicher Mietpreisverstoß	
		WE	%	WE	%	WE	%
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
2017	328	327	99,7	0	0	1	0,3
2018	343	342	99,7	0	0	1	0,3
2019	751	529	70,4	219	29,2	3	0,4

In zunehmenden Maße ist festzustellen, dass Eigentümer*innen, aber auch Hausverwaltungen von Wohnungen im 1. Förderweg 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 Vermieter*innen nachhaltig dazu beigetragen, Mietpreisüberschreitungen von vornherein zu verhindern.

1.2. Modernisierungsgenehmigungen in den Jahren 2017, 2018 und 2019

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 entstandenen 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 ist dann nicht mehr anzunehmen, wenn sich nach der Modernisierung eine rechnerische Miete ergeben würde, die höher als die aktuell zulässige Miete für geförderten neu geschaffenen Mietwohnraum ist. Es ist 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)
2012	590	1,5
2013	330	0,7
2014	478	1,4
2015	1.942	4,6
2016	1.272	1,7
2017	1.260	1,1
2018	1.010	1,7
2019	584	1,5

1.3. Sonstige Genehmigungsverfahren

Neben den Modernisierungsgenehmigungen gibt es noch weitere Genehmigungsverfahren, die ebenfalls eine Auswirkung auf die Miethöhe haben. Dies sind u. a. die Genehmigungen von Möblierungszuschlägen, von Erbbauzinserhöhungen, des Übergangs von der Vergleichs- zur Kostenmiete und des Ansatzes von Zinersatz. Dies betraf in den Jahren 2017 – 2019 insgesamt 658 Wohnungen (454, 96, 108).

1.4. Bestätigungen über den Bindungsablauf in den Jahren 2017, 2018 und 2019

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

Es wurden diese Bestätigungen im Jahr
2017 für 698 Wohnungen,
2018 für 978 Wohnungen und
2019 für 66 Wohnungen erteilt.

Dabei wurden von den Verfügungsberechtigten sowohl vorzeitig als auch planmäßig Darlehensrestbeträge im Jahr
2017 von rd. 28,2 Mio. €,
2018 von rd. 23,8 Mio. € und
2019 von rd. 2,5 Mio. € zurückgeführt.

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

Für die Sozialmietwohnungen, bei denen die Mittel vorzeitig zurückbezahlt wurden, besteht eine Nachwirkfrist von max. 10 Jahren, in welcher die Mietpreis- und Belegungsbindung weiterhin gilt, d. h. bei vorzeitiger Rückzahlung im Jahr
2017 längstens bis zum 31.12.2027,
2018 längstens bis zum 31.12.2028 und
2019 längstens bis zum 31.12.2029.

Bei planmäßiger Rückzahlung fallen die Sozialmietwohnungen zum 31.12. des Jahres, in welchem die Rückzahlung erfolgte aus der Bindung. Eigentumsmaßnahmen fallen grundsätzlich zum Tag der Rückzahlung aus der Bindung.

Bestand an Wohnungen des 1. Förderweges

Abschließend ist festzustellen, dass im klassischen 1. Förderweg zum Jahresende 2017 noch rd. 33.700, zum Jahresende 2018 noch rd. 33.200 und zum Jahresende 2019 noch rd. 32.400 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. Förderweg 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. 25.600 Miet- und Eigentumswohnungen von 2001 bis 2019 wurde der Bestand an sozial gebundenen Wohnungen stabilisiert. In den Jahren 2016 bis 2019 wurden im Schnitt ca. 1.900 geförderte und preisgedämpfte Wohneinheiten p.a. bewilligt.

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 30 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).

Nachdem der klassische 1. Förderweg 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
- EOF nur mit städtischem Baukostenzuschuss für kleine Vorhaben (seit 2018)
- Münchner Wohnungsbau (ersetzte 2018/2019 übergangsweise die Teilprogramme des kommunalen Wohnungsbauprogramms KomPro A, B, C, Sozialbetreutes Wohnen und Bürgerwohnheime, die 2001 eingeführt wurden)
- München Modell (Miete, Genossenschaft, Eigentum - bis Juli 2020)
- Förderung von Wohneigentum in Gebieten der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN-Eigenwohnraum)

Dazu kommt seit 2013 der preisgedämpfte Konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) ohne Förderung.

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 im Rechtssinn (z. B. München Modell-Miete), gleichwohl aber um 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. Förderweges 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. Förderweg erfolgen die Überprüfungen von Mieterhöhungen nach BGB für jede Wohnung einzeln, da sich hier die Mieterhöhungen für jede Wohnung aufgrund der unterschiedlichen Regelungen im Mietvertrag unterscheiden können. Diese Verfahren sind oft sehr zeitaufwändig, auch weil unter anderem die aktuelle Rechtsprechung in das Prüfverfahren mit einbezogen werden muss.

2.1. Prüfung der Mieten in den Jahren 2017, 2018 und 2019

Sowohl die staatlichen Förderprogramme EOF und Bayerisches Wohnungsbauprogramm (ehemals 3. Förderweg) 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. Förderweg. 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	1.173	936	237
2017	3.622	3.293	223
2018	1.230	1.193	37
2019	556	553	3

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. Förderweg, 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. Förderweges 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. Förderweg ist bei diesen Förderfällen nicht vorgesehen. Der Ansatz der Modernisierungskosten erfolgt nach den Regelungen des BGB, soweit nicht andere Regelungen greifen (z. B. im Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 25.07.2018 zur städtischen Mietpreisbremse München, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 11853).

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. Förderweg erstellt und ist gesetzlich auch nicht vorgesehen.

Eine Ausnahme bildet hier die Förderung von Eigentumsmaßnahmen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm. Hier wird durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt über die vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel informiert und durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Ende der Bindung für die einzelnen Wohnungen festgestellt. Das Amt für Wohnen und Migration wird über den Bindungsablauf informiert.

Für das Bayerische Wohnungsbauprogramm wurde der Bindungsablauf im Jahr
2017 für 145 Wohnungen
2018 für 147 Wohnungen und
2019 für 137 Wohnungen
festgestellt.

3. Umbenennung des Teams

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. Förderweges. Aus diesem Grund wurde das Team Mietpreisprüfung im Jahr 2017 umbenannt in „**Mietfachstelle für geförderten und preisgedämpften Wohnraum**“. Mietpreisprüfung ist die Bezeichnung für das Prüfungsverfahren im 1. Förderweg und wurde damit den gewachsenen Aufgabenstellungen nicht mehr gerecht.

Die Änderung der Bezeichnung erfolgte nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.10.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09560).

Beteiligung der Bezirksausschüsse

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.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement), ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

III. Abdruck von I. mit II.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (25x)
3. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/1
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
10. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/12
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3