Telefon: 0 233-21089
Telefax: 0 233-20328

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Beteiligungsmanagement
PLAN-HAIII-03

Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps

Münchner Mietmarkt stabilisieren - Mietenstopp fortsetzen
Keine Mieterhöhungen für die 70.000 städtischen Wohnungen

Antrag Nr. 20-26 / A 04126 von der SPD / Volt – Fraktion
vom 01.09.2023, eingegangen am 01.09.2023

Klimaziele ernst nehmen-Wärmewende bei GWG und GEWOFAG
Voranbringen Maßnahmenpaket beschließen I

Antrag Nr. 20-26 / A 03880 (Ziffer 1) von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. Die PARTEI
vom 06.06.2023, eingegangen am 06.06.2023

Mietenstopp
Schriftliche Anfragen gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F00797 von Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Hans-Peter Mehling und

Wirtschaftlichkeit der städtischen Wohnungsunternehmen
Schriftliche Anfrage gemäß §68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00803 von der Fraktion ÖDP/München-Liste

Sozial gerechte Fortsetzung des städtischen Mietenstopps
Antrag Nr. 20-26 / A 04339 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die Partei vom 22.11.2023, eingegangen am 22.11.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 11300

§§ 2 Nr. 15 und 4 Nr. 9b GeschO

Anlagen
Änderungsanträge

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.12.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.11.2023, der Vollversammlung vom 29.11.2023 einschließlich Hinweis-/Ergänzungsblatt vom 27.11.2023, sowie des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 06.12.2023

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.11.2023 hat die Beschlussfassung in die Vollversammlung am 29.11.2023 vertagt.
Die Vollversammlung vom 29.11.2023 hat die Beschlussfassung auf die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz am 06.12.2023 vertagt.

Der gemeinsame Ausschuss vom 06.12.2023 hat unter Berücksichtigung der beigefügten Änderungsanträge der Stadtratsfraktion Die Grünen - Rose Liste und der SPD / Volt-Fraktion, sowie der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI - hinsichtlich Punkt 2 als Punkt 5 geändert - die Abänderung des Antrages der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II. vorberatend beschlossen.
Die Punkte 2 und 3 im Änderungsantrag DIE LINKE. / Die PARTEI wurden in der Sitzung von der Antragstellerin zurückgezogen, die übrigen Punkte mehrheitlich nicht übernommen.

Hinweis: Die Sitzungsvorlage wird diesem Deckblatt der Vollversammlung nicht nochmals beigefügt. Aufgrund der Einsparung von Ressourcen wird an diese Stelle auf das im RIS hinterlegte Schriftstück verwiesen.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der städtische Mieten-Stopp München wird fortgesetzt. Damit werden bei allen Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (ab 01.01.2024 der Münchner Wohnen) und des Kommunalreferats die Mieterhöhungen weiterhin ausgesetzt. Es gilt die Wohnungsbestandsmiete zum Zeitpunkt des 01.08.2019.

2. Die Modernisierungsumlage für die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen sowie für die Wohnungen des Kommunalreferats bleibt ab 01.08.2024, neben den bereits geltenden 5 %, auf 2 € pro m² innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren begrenzt. Die Modernisierungsumlage **umfasst dabei auch den Heizungstausch,** ist weiterhin von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Regelungen zur Modernisierungsumlage weiterhin bei allen städtischen Programmen für den geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbau (Münchner Wohnungsbau, München Modell-Miete und -Genossenschaften, Konzeptioneller Mietwohnungsbau) auf städtischen Flächen bei Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu vereinbaren und bei ihrer Förderentscheidung zu berücksichtigen.

4. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften, bzw. ab 01.01.2024 die Münchner Wohnen, werden/wird gebeten, die Beschlusslage des Stadtrates bei der Aufstellung der Wirtschaftsplanung zu berücksichtigen.

5. **Die Stadtverwaltung wird gebeten bis Ende 2026 eine umfassende Evaluierung vorzulegen. Diese soll konkrete Informationen zur Mieterstruktur der städtischen Wohnungen enthalten und rechtssichere Vorschläge für mögliche Differenzierungen bei Mieterhöhungen im Bestand der Münchner Wohnen basierend auf der Einkommenssituation der Haushalte sowie den damit verbundenen administrativem Aufwand machen. Nach Abschluss dieser Evaluierung und unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Haushaltssituation wird der Stadtrat über eine mögliche Fortsetzung des Mietenstopps entscheiden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, den Stadtrat erneut zu befassen, wenn die Münchner Wohnen für Neubau und Sanierung über die Beschlusslage hinausgehende zusätzliche finanzielle Mittel benötigen.**

6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04126 von der SPD / Volt – Fraktion vom 01.09.2023, eingegangen am 01.09.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

7. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03880 (Ziffer 1 von DIE LINKE. / Die PARTEI vom 06.06.2023, eingegangen am 06.06.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

8. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04339 von DIE LINKE./ Die PARTEI vom 22.11.2023, eingegangen am 22.11.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt

9. 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. (Univ. Florenz)
Elisabeth 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 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3/SG 2
3. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
4. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
   mit der Bitte um Kenntnisnahme.

7. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA
   zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

Anlage

DIE GRÜNEN
ROSA LISTE
STADTRATSFRAKTION MÜNCHEN

SPD Volt
Fraktion im
Münchner Stadtrat

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und des Ausschusses für Klima- und Umweltschutz vom 6.12.2023
Öffentliche Sitzung, TOP 3

Städtische Wohnungsbaugesellschaften
Fortsetzung des Städtischen Mieten-Stopps

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11300
Änderungsantrag

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt / geändert:

Punkte 1-4	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 5 neu	**Die Stadtverwaltung wird gebeten, bis Ende 2026 eine umfassende Evaluierung vorzulegen. Diese soll konkrete Informationen zur Mieterstruktur der städtischen Wohnungen enthalten und rechtssichere Vorschläge für mögliche Differenzierungen bei Mieterhöhungen im Bestand der Münchner Wohnen basierend auf der Einkommenssituation der Haushalte sowie den damit verbundenen administrativen Aufwand machen. Nach Abschluss dieser Evaluierung und unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Haushaltssituation wird der Stadtrat über eine mögliche Fortsetzung des Mietenstopps entscheiden.** **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, den Stadtrat erneut zu befassen, wenn die Münchner Wohnen für Neubau und Sanierung über die Beschlusslage hinausgehende zusätzliche finanzielle Mittel benötigt.**
Punkte 6-8 neu	Wie Punkte 5-7 im Antrag der Referentin.

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Mona Fuchs
Sebastian Weisenburger
Paul Bickelbacher
Anna Hanusch
Angelika Pilz-Strasser

SPD/Volt-Fraktion

Anne Hübner
Christian Köning
Simone Burger
Kathrin Abele
Andreas Schuster

Sibylle Stöhr
Florian Schönemann
Christian Smolka
Dr. Florian Roth
Ursula Harper
Gunda Krauss

Mitglieder des Stadtrates

Micky Wenngatz
Dr. Julia Schmitt-Thiel
Marian Offman
Felix Sproll

Mitglieder des Stadtrates

Anlage

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

München, 28. November 2023

3 im gemeins. Plan A - Änv vom 06.12.23

Änderungsantrag zu TOP ~~A 9 im öffentlichen Teil der Vollversammlung am 29.11.2023,~~ „Städtische Wohnungsbaugesellschaften – Fortsetzung des städtischen Mieten-Stopps" - Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11300

Änderungsantrag:

Punkt 1 geändert:	Der städtische Mieten-Stopp München wird bis Ende 2026 fortgesetzt. Damit werden.... (Rest wie im Antrag der Referentin)
Punkt 2 neu:	Das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) wird bis Mitte 2026 um folgende Punkte weiterentwickelt. Diese gelten ab 01.01.2027 für alle Mieter*innen wie folgt: 1. Keine Mieterhöhungen für niedrige und mittlere Einkommen. Erhöhung der Einkommensgrenzen der KSM und Kopplung an die staatliche WFB (EOF, Stufe III). Die Einkommensgrenzen werden automatisch angepasst. 2. Eine maximal Mietbelastungsquote der Bruttowarmmiete von 30 %. 3. Für alle anderen Einkommensgruppen gilt, dass die Mieterhöhungen maximal so hoch sind, wie die jeweilige Rentenanpassung. Die 2018 für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beschlossene Kappungsgrenze von 10 % in fünf Jahren gilt dabei weiter. 4. Das Konzept Soziale Mietobergrenzen (KSM) wird zukünftig auf den gesamten frei finanzierten Häuserbestand (inklusive Ankäufe) der Münchner Wohnen angewandt.
Punkt 3 neu:	Die Verwaltung wird beauftragt durch eine Umfrage eine Analyse der Einkommensstruktur der Bewohner*innen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erstellen und diese bis Ende 2024 vorzulegen.

Stadtratsfraktion
DIE LINKE. / Die PARTEI
dielinke-diepartei@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München

Punkt 4 neu	**Der Oberbürgermeister setzt sich öffentlich für einen bundesweiten Mietendeckel ein, der für alle Orte mit einer angespannten Wohnungssituation gelten muss.**
Punkt 2 als Punkt 5 geändert:	Die Modernisierungsumlage für die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen sowie für die Wohnungen des Kommunalreferats bleibt ab 01.08.2024, neben den bereits geltenden 5 %, auf 2 € pro m² innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren begrenzt. Die Modernisierungsumlage **umfasst dabei auch den Heizungstausch,** ist weiterhin von der Grundmiete zu trennen und fällt nach der Amortisierung weg.
Punkte 3-7 als Punkte 6-10	Wie im Antrag der Referentin

Begründung:
Erfolgt mündlich

Initiative:
Stadtrat Stefan Jagel, Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:
Stadträtin Marie Burneleit, Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion
DIE LINKE. / Die PARTEI
dielinke-diepartei@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München