



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

**An die Stadtratsfraktion
Die Linke / Die PARTEI
Rathaus**

13.09.2024

Keine Mieterhöhungen bei Ersatzwohnraum der Münchner Wohnen

Antrag Nr. 20-26 / A 04861 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 15.05.2024, eingegangen am 15.05.2024

Sehr geehrte Kolleg*innen,

in Ihrem Antrag führen Sie aus, dass in der Antwort auf Ihre Anfrage „Planieren statt Sanieren: Herrscht eine Abriss-Mentalität bei GWG und GEWOFAG?“ deutlich geworden sei, dass die ehemaligen städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG beim Abriss und Neubau von Bestandswohnungen sehr unterschiedlich handelten. So habe die GWG im Verhältnis zu ihrem Gesamtwohnungsbestand dreimal so viele Wohnungen abgerissen wie die GEWOFAG.

Wesentlich sei auch der Unterschied bei den Mieten für den Ersatzwohnraum gewesen. Bei der GEWOFAG habe die aktuelle Miethöhe pro m² Wohnfläche bei gleichwertigen Wohnungen weiter bestanden; die GWG habe den aktuellen Mietspiegel zur Berechnung der neuen Miete genutzt.

Sie fordern daher, die städtische Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen zu beauftragen, in Zukunft keine höhere Miete pro m² Wohnfläche zu verlangen, wenn Mieter*innen im Zuge von Abriss- oder Sanierungsarbeiten in Ersatzwohnraum ziehen müssen. Dies soll insbesondere bei Ersatzwohnungen in qualitativ schlechterem Zustand gelten.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlauben wir uns, Ihren Antrag als Brief zu beantworten und teilen Ihnen folgendes mit:

Die GWG und die GEWOFAG, die mittlerweile zur Münchner Wohnen fusioniert sind, verfolgten bei der Entwicklung von Projekten ähnliche Ansätze. Es wurden stets technische, wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte umfassend abgewogen. Ein direkter Vergleich der Abrisszahlen und des Gesamtwohnungsbestands zeigt lediglich die unterschiedlichen Zustände vorhandener Wohnungsbestände auf, lässt darüber hinaus aber keine Erkenntnisse zu grundsätzlichen Vorgehensweisen zu. Dies betrifft ebenso den Vergleich der Rahmenbedingungen bei der Umsetzung der Mieter*innen.

Der Wohnungsbestand der beiden Ursprungsgesellschaften GWG und GEWOFAG unterscheidet sich deutlich im Hinblick auf den Gebäudezustand.

Der unterschiedliche Zustand der Bestände bedingt variierende Abrissquoten. Insbesondere bei Projekten wie der Siedlung an der Karlinger Straße, wo viele Wohnungen als „Substandard“ eingestuft werden mussten (z.B. ohne Bad oder mit Kohleöfen beheizt, unzureichende Heiz- und Warmwasserversorgung), war ein Abriss unvermeidbar. Diese unterdurchschnittliche Ausstattung fand auch in den Mietpreisen Berücksichtigung.

Der Wohnraum, der als Ersatz für Mieter*innen mit unbefristeten Mietverhältnissen bereitgestellt wird, weist hingegen einen deutlich höheren Standard auf als die abgerissenen Substandard-Wohnungen und kann daher nicht als gleichwertig betrachtet werden.

Wie bereits in mehreren Anträgen und Anfragen zur Karlingerstraße erläutert, wird bei einem geplanten Abriss von Gebäuden oder umfangreichen Sanierungsarbeiten, die im bewohnten Zustand nicht möglich sind, der Kontakt zu den Mieter*innen in der Regel bis zu drei Jahre vor Beginn der Arbeiten hergestellt. Dies erfolgt durch Anschreiben, Mieterversammlungen sowie im persönlichen Austausch.

Die Mieter*innen werden individuell beraten, unterstützt und begleitet durch ein eigens dafür vorgesehenes Team. Dabei werden ihre Bedarfe, Wünsche und Vorstellungen in Bezug auf die neue Wohnung abgefragt. Meist haben die Mieter*innen dadurch die Gelegenheit, ihre Wohnsituation zu verbessern und eine Wohnung zu finden, die ihren individuellen Bedürfnissen besser entspricht.

Parallel werden ab dem Zeitpunkt der Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bau- bzw. Sanierungsmaßnahme bei eintretender Fluktuation die freiwerdenden Wohnungen bis zum tatsächlichen Beginn der Entmietungsphase nur noch befristet vermietet, unter Bezugnahme auf die geplante wirtschaftliche Verwertung/Abbruch und Ersatzneubau. Dies geschieht zum einen, um unnötig lange Leerstände in den Altbeständen zu vermeiden, und andererseits, um die Umsetzung der Festmieter*innen besser gewährleisten zu können, da die Anzahl der zur Verfügung stehenden und geeigneten Ersatzwohnungen stark begrenzt ist. Die potentiellen Nachmieter*innen dieser Wohnungen erhalten also nur einen Zeitvertrag, der bis maximal ein Jahr vor Beginn des Abbruchs abgeschlossen wird – eine ersatzweise Unterbringung der Zwischenmieter*innen ist vertraglich nicht geschuldet und somit nicht vorgesehen.

Diese Zwischenmieter*innen werden im Vorfeld explizit darauf hingewiesen, dass nach Ablauf der Vertragslaufzeit keine Ersatzwohnung gestellt wird und sie sich vorab rechtzeitig und eigenverantwortlich um eine Wohnung bemühen müssen. Jeder Vertragsabschluss erfolgt freiwillig und ohne Zwang – die Umstände sind den Mieter*innen im Vorfeld bekannt. Zusätzlich werden die Mieter*innen mindestens ein Jahr und zudem 3 Monate vorher schriftlich an den Ablauf des Zeitmietvertrages erinnert und abermals darauf verwiesen, dass kein Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Wohnungsvergabe erfolgt nach den entsprechenden Vergaberichtlinien der Landeshauptstadt München. In den Einzelgesprächen wird die Miethöhe im Rahmen der Wohnungsvergabe eingehend besprochen, da diese ein wesentlicher Bestandteil der Vergabekriterien ist. Sofern die vorgegebenen Einkommensgrenzen eingehalten werden, bietet die Münchner Wohnen den Betroffenen geförderten Wohnraum an. Bei freifinanziertem Wohnraum aus dem Gesamtbestand hat die Münchner Wohnen ebenfalls die Möglichkeit, die Mietspiegelmiete um 20 Prozent zu senken, wenn die Einkommensgrenzen gemäß dem Konzept Soziale Mietobergrenzen unterschritten werden.

Bei Bezug einer freifinanzierten Wohnung orientiert sich die neue Miete am qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt München.

In Einzelfällen wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die bisherige Miete pro m² beizubehalten, sofern der Ersatzwohnraum als gleichwertig angesehen wurde. Diese Option diente insbesondere dazu, einen reibungslosen und zeitnahen Leerzug des Objektes sicherzustellen.

Notwendige Umsetzungen erfolgen mit Augenmaß und unter strikter Einhaltung aller städtischen Vorgaben, stets orientiert am sozialen Auftrag der Münchner Wohnen. Ein speziell zuständiges Team steht den betroffenen Mietparteien als direkte Ansprechpartner*innen zur Verfügung und kümmert sich umfassend um ihre Anliegen. Zudem bietet das Umzugsmanagement Unterstützung durch eine Umzugskostenpauschale für Mietparteien, die ihren Umzug selbst organisieren oder übernimmt die gesamten Kosten, wenn eine Umzugsfirma beauftragt wird.

Die Münchner Wohnen ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und arbeitet intensiv daran, Mieter*innen bei Sanierungen und Abrissprojekten bestmöglich zu unterstützen. Ein genereller Verzicht auf Mieterhöhungen bei Ersatzwohnraum lässt sich leider nicht vollständig mit den bestehenden Richtlinien und Vergaberichtlinien vereinbaren. Zudem müsste bei einem solchen generellen Verzicht vorausgesetzt werden, dass der Ersatzwohnraum vergleichbar zur Ausgangslage ist – dies ist aber oftmals nicht im Sinne der Mieter*innen und ihrer aktuellen individuellen Situation und könnte somit mögliche positiven Effekte ausschließen. Die Münchner Wohnen entspricht somit bereits Ihrem Antrag.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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