

Datum: 19.04.2024  
 Telefon: 0 233-49293  
 Telefax: 0 233-989 49293

K		GL	3	4	1	2	Sozialreferat					
StD	Stadtkämmerei				1.4	2.1	Stadtkämmerei Stk 4 S-III-S/FSW					
GL/S	30. April 2024				1.3	2.2	02. Mai 2024					
Az.					Nr. 7	1.4	2.3	4L- Stab				
Anl.	EAPL				2	4.11	4.12	4.13	4.14	4.15		
					2	4.21	4.22	4.23	EA	RS		
					4.31	4.32	4.33	4.34	4.35			

### Niedrigere Hebesätze für Wohnungen mit Sozialbindung; Grundsteuerreform

#### I. Stadtkämmerei Fachprojekt Grundsteuerreform

Zu Ihrer Anfrage vom 12.03.2024, nimmt das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration wie folgt Stellung:

#### 1. Wie viele Sozialwohnungen im Sinne von Art. 4 Abs. 4 BayGrStG i.V.m. § 15 Abs. 4 GrStG gibt es in München?

Im Bestand der Landeshauptstadt München befinden sich zum Stand 31.03.2024 insgesamt 92.051 Wohnungen. Davon sind 48.363 noch in der Sozialbindung. 43.688 befinden sich nicht mehr in der Bindung; stehen dem Amt für Wohnen und Migration aber noch über den Belegungsbindungsvertrag mit der Münchner Wohnen GmbH zur Verfügung.

#### 2. In welchen Fällen würde eine niedrigere Grundsteuer für geförderten Wohnraum eine unmittelbare finanzielle Entlastung der Bürger\*innen darstellen, nicht des Sozialhaushalts von LHM oder Bund?

##### a. Wie hoch ist der Anteil von Sozialleistungsempfänger\*innen bei der Belegung von gefördertem Wohnraum?

Bei der Belegung von geförderten Wohnungen beträgt der Anteil von Leistungsbeziehern, die ausschließlich Leistungen nach SGB II / SGB XII erhalten bei 42 % (Stand: Dezember 2023). Bezieht man die Haushalte ein, die ergänzend Sozialleistungen erhalten, liegt die Quote bei rund 50 %.

##### b. Sind die Mietnebenkosten bei den verschiedenen Sozialleistungen in den KdU enthalten? Falls ja, wer ist der jeweilige Kostenträger\*in für die KdU?

Ja, die Mietnebenkosten sind bei den verschiedenen Sozialleistungen in den KdU enthalten. Eine Übersicht über die Träger der verschiedenen Sozialleistungen finden sich unter [www.betanet.de/uebersicht-sozialgesetzbuecher-leistungstraeger.html](http://www.betanet.de/uebersicht-sozialgesetzbuecher-leistungstraeger.html).

##### c. Liegen Ihnen Daten zur Zusammensetzung der Mietnebenkosten vor? Falls ja, wie hoch ist der Prozentsatz der Grundsteuer an den Mietnebenkosten?

Laut Auswertung der Münchner Wohnen GmbH, beträgt der Anteil der Grundsteuer an den kalten Betriebskosten durchschnittlich 10,85 %.  
 Aufgrund diverser Kriterien, wie z. B. technische Gebäudeausstattung, Alt- oder Neubau, Größe der Außenanlagen usw. kann sich je Wirtschaftseinheit ein abweichender Prozentsatz ergeben. Die Heiz- und Warmwasserkosten wurden bei der Auswertung der Kosten nicht berücksichtigt.

**3. Wie viele Haushalte, die für eine geförderte Wohnung anspruchsberechtigt sind, sind aktuell bei SOWON registriert? Wie hoch ist die jährliche Vermittlungsquote? Gehen wir recht in der Annahme, dass alle diese Personen / Haushalte durch eine höhere Grundsteuer für nicht geförderte Wohnungen belastet würden?**

Zum Stand Dezember 2023 waren 24.249 Haushalte für eine geförderte Wohnung registriert. Die Anzahl der Vergaben betrug in diesem Jahr 3.406. Die Vergabequote beträgt somit rd. 14%.

Alle registrierten Haushalte, die keinen Erfolg bei der Wohnungsvergabe auf SOWON haben und im frei finanzierten Bereich eine Wohnung finden, würden durch eine höhere Grundsteuer belastet werden.

**4. Wie viele Personen / Haushalte gibt es aktuell, die einen München Pass besitzen, aber keine Sozialleistungen beziehen?**

Laut der zuständigen Fachsteuerung (S-GE-Fwl) ist die Zahl der Haushalte, die einen München Pass besitzen und keine Sozialleistungen beziehen, aufgrund fehlender Software, nicht ermittelbar.

**5. Ist eine zusätzliche Entlastung geförderten Wohnraums durch einen niedrigeren Hebesatz aus Ihrer Sicht sinnvoll, auch wenn die entsprechenden Mindereinnahmen von den übrigen Haushalten kompensiert werden müssten?**

Die vorgeschlagene Maßnahme, den Hebesatz für den geförderten Wohnraum zu senken, um eine weitere Entlastung zu erreichen, sollte unter folgenden Aspekten betrachtet werden:

- 1. Sozialverträglichkeit des geförderten Wohnraums:**  
Geförderter Wohnraum zeichnet sich bereits durch sozialverträgliche Grundmieten aus, die durch Wohnbaufördermittel ermöglicht werden. Darüber hinaus ist die Grundsteuermesszahl im geförderten Bereich bereits um 25% ermäßigt. Diese Maßnahmen haben zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte sicherzustellen.
- 2. Höhere Mietbelastung im freifinanzierten Bereich:**  
Im Gegensatz dazu sind die Mieten im freifinanzierten Bereich oft deutlich höher, da sie sich an den Mietspiegelmieten orientieren und die ermäßigte Grundsteuermesszahl nicht gilt. Eine Senkung des Hebesatzes würde daher zu einem Anstieg der Mietnebenkosten im freifinanzierten Bereich führen, was insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen belasten würde, die bereits jetzt schon mit hohen Mieten konfrontiert sind.
- 3. Auswirkungen auf die Nachfrage im geförderten Bereich:**  
Eine Senkung der Mietbelastung im geförderten Wohnraum könnte zu einer verstärkten Nachfrage führen, die bereits jetzt schon nicht gedeckt werden kann. Dies würde dazu führen, dass einkommensschwache Haushalte, die keinen Zugang zum geförderten Wohnraum haben, verstärkt benachteiligt werden.

**4. Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt:**

Insgesamt würde die vorgeschlagene Maßnahme zu einer stärkeren Verzerrung des Wohnungsmarktes führen, indem sie die bereits niedrigen Mieten im geförderten Bereich weiter senkt, während die Mieten im freifinanzierten Bereich steigen. Dies würde die soziale Ungleichheit verschärfen und die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte reduzieren.

Aufgrund der o.g. Überlegungen erachten wir die vorgeschlagene Maßnahme als nicht zielführend.

Mit freundlichen Grüßen

---