

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
OBM

Verantwortliche/r:
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:
13/268/2018

Kommunale Mietpreisbremse; hier: Antrag der SPD-Fraktion Nr. 053/2018 vom 12.04.2018

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	10.10.2018	Ö	Empfehlung	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	10.10.2018	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	17.10.2018	Ö	Gutachten	
Stadtrat	25.10.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

BTM, Amt 50, Amt 13, GEWOBAU

I. Antrag

1. Der Aufsichtsratsvorsitzende der GEWOBAU Erlangen GmbH wird gebeten, die kommunale Mietpreisbremse auf die Tagesordnung der nächsten Aufsichtsratssitzung zu nehmen und folgende Beschlussfassung vorzuschlagen:
 - a) Die bisherige Praxis einer sozial ausgewogenen Mietpreispolitik soll beibehalten werden. Die Mieterhöhungen werden sowohl bei EOF-Mieten also auch im freifinanzierten Wohnungsbau begrenzt auf maximal 10 % innerhalb von 5 Jahren.
 - b) Die Geschäftsführung der GEWOBAU wird gebeten, die Auswirkungen regelmäßig zu evaluieren und dem Aufsichtsrat gegebenenfalls Vorschläge zur Anpassung vorzulegen, z.B. bei erheblich steigenden Baukostenpreisen oder Lebenshaltungskosten.
2. Die städtische Pressestelle wird beauftragt, mit den örtlichen Medienvertretern Möglichkeiten einer Kampagne für faire Vermieter/innen zu erörtern.
3. Der Antrag der SPD-Fraktion Nr. 053/2018 vom 12.04.2018 ist damit bearbeitet.

II. Begründung

Ausgangslage

Die hohen Mietkosten in Erlangen werden quer durch die Bevölkerungsschichten als Belastung empfunden. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU hat den satzungsgemäßen Auftrag, für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in Erlangen zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu sorgen.

Die Landeshauptstadt München hat für ihre städtischen Wohnungsbaugesellschaften Ende Juli die Einführung einer kommunalen Mietpreisbremse beschlossen, nachdem die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewofag Mieterhöhungen bis zur gesetzlich zulässigen Grenze von 15 % angekündigt hatte. Per Aufsichtsratsbeschluss sollen die Mieterhöhungen von den gesetzlich möglichen 15% binnen 3 Jahren auf maximal 10 % innerhalb von 5 Jahren bis zu einer Mietobergrenze von max. 90% des aktuellen Mietspiegels abgesenkt werden.

Außerdem soll die Modernisierungsumlage von den rechtlich möglichen 11% freiwillig auf 5% sowie auf 3 € pro qm innerhalb von 6 Jahren begrenzt werden. So soll verhindert werden, dass der Mietspiegel durch die Mieten der kommunalen Wohnungsgesellschaften steigt. Daneben soll die Bindungsdauer für bestimmte geförderte Bauvorhaben auf städtischen Flächen von 40 auf 60 Jahre erhöht werden.

Die Fraktion der Erlanger SPD hat im April 2018 die Münchner Diskussion aufgegriffen. Sie fragt nach dem Vorgehen in Erlangen und danach, ob Regelungen wie in München auch in Erlangen denkbar sind. Angesprochen ist nicht nur der freifinanzierte, sondern auch der frei geförderte EOF-Wohnungsbestand.

Nicht zu dieser Gruppe gehören die bis Ende der 90er Jahre geförderten Wohnungen (öffentlich geförderte Wohnungen; i.d.R. der sog. 1. Förderweg). Diese unterliegen dem Kostenmietprinzip. Die Mietanpassungen sind „nur“ im gesetzlichen Rahmen der Wohnbauförderbestimmungen sowie der II. Berechnungsverordnung möglich.

Zur 1. Fragestellung des Fraktionsantrags:

„Ist eine Selbstverpflichtung der GEWOBAU oder ein entsprechender Gesellschafterbeschluss möglich, der die Mietanpassungen bei der GEWOBAU - bei Bestandsmieten wie bei Neuvermietungen, bei geförderten und bei frei geförderten Wohnungen – auf einen Wert deutlich unterhalb der Kappungsgrenze vermindert und sich z.B. am Fortschritt der Kosten für den Unterhalt der Wohnungen orientiert?“

Stellungnahme GEWOBAU:

Rund 56 % der Mieten des frei finanzierten und frei geförderten Wohnungsbestandes der GEWOBAU liegen unterhalb des Unterwertes des Erlanger Mietenspiegels. Rund 99 % des frei finanzierten und frei geförderten Wohnungsbestands liegt unterhalb des Mittelwertes des Erlanger Mietenspiegels.

Der Aufsichtsrat überprüft die Mietpreisgestaltung der GEWOBAU laufend und gibt die Grundsätze der Mietpreispolitik schon seit jeher vor. Insbesondere werden auch Kappungen von Mietpreiserhöhungen – wie zuletzt in der Housing Area – mit dem Aufsichtsrat beraten. Sozial unausgewogene Mietanpassungen hat es in der Vergangenheit nicht gegeben und wird es auch in Zukunft nicht geben. Die preisdämpfende Wirkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist damit bereits gelebte Praxis. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht aus Sicht der GEWOBAU aufgrund der praktizierten Mietenpolitik nicht:

a) Im Neubau muss die GEWOBAU grundsätzlich eine angemessene Eigenkapitalverzinsung einplanen. Das führt bei den EOF-Mieten derzeit zu einer Inflationierung der Bewilligungsmieten um rd. 1,4 % p.a. (rd. 4,3 % alle 3 Jahre). Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr prüft derzeit, die Förderbedingungen anzupassen. Im Gespräch sind Mietsteigerungen von maximal 2,5 % p.a., also rd. 7,5 % alle 3 Jahre.

Das Münchner Modell, Mieterhöhungen auch bei EOF-Mieten nur noch in Höhe von maximal 10 % innerhalb von 5 Jahren zuzulassen, würde in Erlangen bei entsprechender Umsetzung jedenfalls beim aktuellen Baukostenpreisindex zu Mietpreissteigerungen führen.

b) Bei den frei finanzierten Bestandsmieten erhöht die GEWOBAU seit Jahren grundsätzlich um weniger als 2 % p.a., also unterhalb der durchschnittlichen Inflationsrate der vergangenen 30 Jahre. Im Durchschnitt liegen die Anpassungen bei rd. 5 % in 3 Jahren und werden bei ca. 20 € je Mietverhältnis gekappt. Darüber hinaus bietet die GEWOBAU Mietern, die sich nachweislich die Mietanpassung nicht leisten können, Subjektförderung an und nimmt damit einen weiteren freiwilligen Mietverzicht hin. Diese freiwilligen Ertragsverzichte betragen in 2017 insgesamt 55,5 T€. Bei Neuvermietungen im frei finanzierten Bereich orientiert sich die GEWOBAU am Mittelwert des Erlanger Mietenspiegels.

Bei umfassenden Sanierungen wird die Modernisierungsumlage sehr deutlich reduziert, zuletzt auf rd. 5 % in der Housing Area. Auch hier orientiert sich die Höhe der Kappung an der notwendigen EK-Verzinsung der relevanten Baumaßnahmen.

Auch für die Bestandsmieten der GEWOBAU gilt, dass das Münchner Modell, das Mieterhöhungen von nur noch maximal 10% innerhalb von 5 Jahren vorsieht, umgesetzt werden könnte, jedenfalls unter der Nebenbedingung, dass die Lebenshaltungskosten den aktuellen Wachstumspfad beibehalten. Tatsächlich ergäben sich auch in diesem Fall zunächst immer noch Mieterhöhungsspielräume.

Die Belegrechtsmiete der Stadt Erlangen für rd. 600 (ehemals) frei finanzierte Wohnungen der GEWOBAU entspricht mit 5,30 €/m² in etwa der Durchschnittsmiete des Bestandes der GEWOBAU einschließlich der freifinanzierten Wohnungen. Diese liegen noch unter den Kosten der Unterkunft (KdU).

Sollten künftig, wie von der Stadt München von ihren Wohnungsunternehmen gefordert, Renditeaspekte in den Vordergrund gestellt werden oder nach 2020 durch den (die) Gesellschafter Ausschüttungen (EK02) angedacht sein, wird durch eine solche Selbstverpflichtung der finanzielle Spielraum der GEWOBAU allerdings eingeschränkt.

Zur 2. Fragestellung des Fraktionsantrags:

„Ist eine „freiwillige“ Verlängerung der Sozialbindung geförderter Wohnungen bei der GEWOBAU z.B. auf 60 Jahre möglich? Welche Kosten wären damit gegebenenfalls für die Stadt verbunden (u.a. über die Systematik der EOF-Förderung.“

Stellungnahme GEWOBAU:

Im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Stadt Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ anerkannt. Ihr obliegt daher die Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Erlangen. Der Großteil der zum 31.12.2017 im Bestand vermieteten öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) unterliegt, theoretisch wegen der 1-%igen Tilgung aus den Förderdarlehen, noch Jahrzehnte der Belegungsbindung. Die ohnehin sehr günstigen Fördermieten in diesem Bereich wurden in der Vergangenheit auch nach Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindung wie oben beschrieben angepasst.

Anders verhält es sich hier bei den frei geförderten EOF-Wohnungen. Hier betrug die Sozialbindung bisher 25 Jahre. Zu diesem Zeitpunkt fiel die Subjektförderung in Höhe von derzeit zum Beispiel 5,00 €/qm in der Einkommensstufe 1 weg. Bei einer 60-m²-Wohnung würde dies c. p. zusätzliche Kosten in Höhe von 300,00 €/mtl. bedeuten. Regierung und das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr haben nach Rücksprache mit dem VdW (Verband der bayerischen Wohnungswirtschaft) aber zwischenzeitlich reagiert und den Unternehmen die Möglichkeit eingeräumt, die Belegungsbindung auf 40 Jahre auszuweiten. Die GEWOBAU wird diese Möglichkeit in Anspruch nehmen.

Die GEWOBAU begrüßt diese Verbesserung der Förderbedingungen. Auf die Stadt Erlangen kommen durch die beschriebene Verbesserung der Förderbedingungen keine zusätzlichen Kosten zu.

Sollte eine zeitlich darüber hinaus gehende kommunale Verlängerung angeboten werden und würde der Freistaat Bayern hierzu keinen Ausgleich bieten, müsste die bisherige Subjektförderung von der Stadt übernommen werden, also in der Einkommensstufe 1 im obigen Beispiel 5 €/qm.

Zur 3. Fragstellung des Fraktionsantrags:

„Wie könnte eine Kampagne der Stadt aussehen, die Vermieterinnen und Vermieter herausstellt, die sich auf vergleichbare Beschränkungen verpflichten? Ist ein Label „fairer Vermieterin/ fairer Vermieter“ denkbar?“

Stellungnahme GEWOBAU und Verwaltung:

Der Verband der Wohnungswirtschaft hat vergleichbare Labels aufgelegt. Allerdings findet der soziale Wohnungsbau ganz überwiegend in den kommunalen Wohnungsgesellschaften, teilweise auch in den kirchlichen Unternehmen statt. Da die Kommunen aber durchaus auch an privaten Investoren, aber auch an Bautätigkeit der Kommunen interessiert sind, sollte auch hier ein gemeinsames Vorgehen der bayerischen Kommunen angedacht werden. Die GEWOBAU ist seit Jahrzehnten ein fairer Vermieter. Das ergibt sich aus den beschriebenen Kennziffern in Verbindung mit der jeweiligen Standort- und Gebäudequalität.

Für ein städtisches Label müsste ein Kriterienkatalog erstellt, Budget bereitgestellt, Teilnehmerinnen und Teilnehmer für die Jury verpflichtet und das Design erstellt werden. Um Vermieterinnen und Vermieter als Teilnehmer zu finden, bedarf es einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit. Bisher gibt es dafür weder die finanziellen, noch die personellen Ressourcen. Auch die Kontakte zu privaten Vermieterinnen und Vermietern entstehen in der Regel nicht im Zusammenhang mit positiven Erfahrungen mit Vermieterinnen und Vermietern, sondern eher aufgrund von Konflikten.

Die Verwaltung gibt außerdem zu bedenken, dass mit solchen Labels in der Bevölkerung in der Regel unterschiedliche Erwartungen verbunden werden, die bei der Vergabe des Labels nicht alle berücksichtigt werden können. Im konkreten Fall impliziert „fair“ wesentlich mehr als eine freiwillige Selbstverpflichtung zur Nichtausschöpfung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungspotentiale. Ein derartiges Label könnte daher in der Bevölkerung im Einzelfall erhebliche Verärgerung auslösen. Eventuell können – ähnlich wie in München, wo ein Radiosender sowie das Netzwerk Wohnungslosenhilfe eine Kampagne initiiert haben - private Initiativen z.B. von Medienvertretern oder einschlägigen Organisationen angeregt werden.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Antrag der SPD-Fraktion Nr. 053/2018 vom 12.04.2018

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang