



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	25.10.2021	öffentlich	Beschluss

## Information über die Kaltmieten der frei finanzierten Gemeindewohnungen und mögliche Neufestsetzung

### Sachverhalt:

Zuletzt wurde in der Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses HFWA 20/06 am 12.10.2020 unter TOP 5 -*Information über die Kaltmieten der frei finanzierten Gemeindewohnungen und mögliche Neufestsetzung* über die Thematik beraten. Hierzu wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt die Kaltmieten bis auf die Wohnung in der Zwergerstraße 26 unverändert zu lassen.
3. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt die BML zu beauftragen für die Wohnung in der Zwergerstraße 26 eine 10%ige Mieterhöhung gemäß § 557 BGB zu vereinbaren.

### Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund des abgeänderten Beschlussvorschlages (siehe Vorlage) und unter Berücksichtigung des inhaltlich getroffenen Beschlusses wurde dieser unter den nachfolgenden Ziffern 4. und 5. wie folgt präzisiert:

4. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt für Neuvermietungen die monatliche Kaltmiete im Altbestand im Ortsteil Neubiberg bei 9,00 € je qm Wohnfläche und im Ortsteil Unterbiberg bei 10,50 € je qm Wohnfläche zu belassen.
5. Die Mieten für die zwei Wohnungen in der Schönswetterstraße 20a sollen ab 01.11.2020 von bisher 11,78 € je qm auf 10,50 € je qm reduziert werden. Die Verwaltung wird beauftragt die laufenden Mietverträge entsprechend anzupassen.

### **Historie:**

Zuletzt wurden die Kaltmieten einiger frei finanzierter Gemeindewohnungen zum 01.05.2018 erhöht. Hintergrund waren folgende Beschlüsse zu TOP 7 -*Mietpreisfestsetzung für nicht sozialgebundene gemeindeeigene Mietwohnungen* in der Sitzung des Gemeinderats GR 18/01 vom 29.01.2018:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die Erhöhung der Kaltmieten um 10% für Wohnungen in den Wohnanlagen Rotkäppchenstraße, Cramer-Klett-Straße und Siegfriedstraße mit einem aktuellen Kaltmietpreis je qm Wohnfläche unter 8,25 €. 9,00 € sollen hierbei aber die Obergrenze sein.
3. Der Gemeinderat beschließt die Kaltmieten der übrigen Wohnungen unverändert zu lassen.
4. Die Baugesellschaft München-Land wird bei der Umsetzung der Mietpreisanpassung gebeten, die Mieter auf die möglicherweise zustehenden Mietzuschüsse (Wohngeld, etc.) hinzuweisen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt die Höhe der Kaltmieten jährlich zu prüfen und dem Gemeinderat vorzulegen.



Sitzung am 25.10.2021, TOP Nr.3

Sachgebiet: Finanzverwaltung

Die Mieten für die öffentlich geförderten Wohnungen wurden zum 01.01.2020 angepasst. Hierüber wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses 20/01 unter TOP 4 -ö- Mieterhöhung für die öffentlich geförderten Wohnungen in der Tannenstraße 2-10a berichtet.

Aktuell beträgt die Kaltmiete für die Wohnungen in der

Tannenstraße 2-6: 6,81 €/qm

Tannenstraße 8-10a: 4,34 €/qm.

Nachstehend wird ein Überblick über die Kaltmieten der gemeindeeigenen Wohnungen gegeben: gesamt 74 frei finanzierte Wohnungen

Rotkäppchenstr. 114 ,116, 118, 120: 24 Wohnungen; Kaltmieten zwischen: 5,62 € bis 9,00 €\*

Cramer-Klett-Straße 34, 36: 12 Wohnungen; Kaltmieten zwischen: 5,67 € bis 9,00 €\*

Siegfriedstraße 1a, 1b: 12 Wohnungen; Kaltmieten zwischen: 6,45 € bis 9,00 €\*

Unterbiberger Str. 15, 15a: 10 Wohnungen; Kaltmieten zwischen: 8,82 € bis 10,50 €\*

Sonnenweg 3: 6 Wohnungen; Kaltmieten zwischen: 9,37 € bis 10,30 €\*

\*Je qm Wohnfläche laut Sollmietenliste der BML vom 04.08.2021

Weitere Wohnungen:

2 Reihenhäuser im Sonnenweg 36, 38

2 Wohnungen am Floriansanger (eine davon ist eine Werkdienstwohnung)

1 Wohnung am Rathausplatz 9a (ist eine Werkdienstwohnung)

1 Wohnung in der Zwergerstraße 26

2 Wohnungen in der Walkürenstraße 16a (eine davon ist vermietet)

2 Wohnungen in der Schönschwetterstraße 20a

Die Kaltmieten (Ausnahme: Werkdienstwohnungen) liegen zwischen 6,14 € und 10,50 € je qm Wohnfläche.

### **Bemerkung der Verwaltung:**

Wie die Baugesellschaft München-Land GmbH (BML) in Ihrem Schreiben vom 05.08.2021 (siehe Anlage 1) hinweist, wäre für die Wohnungen mit einer Fläche von 30,51 qm, 37,54 qm und 44,69 qm in der Wohnanlage in der **Rotkäppchenstraße** eine Erhöhung der Mieten gem. § 558 BGB um 15% oder auf maximal 9,00 €/qm möglich.

Die Kaltmieten des Wohnungstyps mit 53,98 qm können vereinzelt, insbesondere die aktuell günstigsten Wohnungen nach § 558 BGB, erhöht werden. Eine Erhöhung um 15% wäre möglich.

Für die übrigen Wohnungen mit einer gegenwärtigen Kaltmiete von 8,25 €/qm könnte eine Mieterhöhung nach Zustimmung gem. § 557 BGB vereinbart werden.

Was die Wohnungen in der **Cramer-Klett- und Siegfriedstraße** betrifft, schreibt die BML, dass die Mieten aller 2-Zimmer Wohnungen mit 43,58 qm nach § 558 BGB um 15% bzw. maximal auf 9,00 €/qm erhöht werden.

Bei den Wohnungen mit 26,09 qm könnte eine Mieterhöhung nach Vereinbarung (§ 557 BGB) um 15%



Sitzung am 25.10.2021, TOP Nr.3

Sachgebiet: Finanzverwaltung

durchgeführt werden.

Betrachtet man die Grundpreise vergleichbar großer Wohnungen laut Münchner Mietspiegel 2021, liegen die jetzigen Mieten noch weit darunter. Da aber derzeit überlegt wird, wie mit diesen Altbestandswohnungen künftig verfahren wird (Sanierung ja/nein; für die Wohnanlage Cramer-Klett-Str./Siegfriedstraße ist aktuell bereits eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben), schlägt die Verwaltung vor, den derzeitigen Neuvermietungspreis von 9,00 € p.M. je qm Wohnfläche unverändert zu lassen. Bei den Mietpreisen unter 8,00 €/qm erscheint eine 15%ige Mietpreiserhöhung vertretbar.

Was die Wohnungen in der Wohnanlage **Unterbiberger Str. 15/15a** betrifft, könnte laut BML eine Mieterhöhung nach § 557 BGB vereinbart werden. Verglichen mit den Grundpreisen vergleichbar großer Wohnungen laut Münchner Mietspiegel 2021, liegen die jetzigen Mieten jedoch bereits darüber oder sind auf vergleichbarem Niveau. Die Verwaltung rät daher von Mieterhöhungen ab.

Was die Wohnungen in der Wohnanlage **Sonnenweg 3** betrifft, könnte laut BML ebenfalls eine Mieterhöhung nach § 557 BGB vereinbart werden. Die Mietpreise liegen zwischen 9,37 € und 10,30 € (Münchner Mietspiegel zwischen 10,26 € und 10,58 €). Die Verwaltung rät daher von Mieterhöhungen ab.

Die Mietpreise der Reihenhäuser betragen auch mehr als 9,00 €. Die Verwaltung schlägt daher vor, den derzeitigen Neuvermietungspreis von 10,50 € p.M. je qm Wohnfläche unverändert zu lassen.

Neben der Dienstwohnung wird die Wohnung am Floriansanger zum 01.10.2021 neu vermietet.

Da die Brandschutzsanierung in der Zwirgerstraße 26 bis dato noch nicht abgeschlossen ist, wurde auch das Mieterhöhungsverlangen noch nicht umgesetzt.

Für die Wohnung in der Walkürenstraße 16a könnte eine Mieterhöhung gemäß § 557 BGB vereinbart werden.

Für die Wohnungen in der Schönewetterstraße wurde zuletzt die Miete zum 01.11.2020 angepasst.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagenr.: 2021/4940 abrufbar):

- Anlage 1: SchreibenBML\_Mieterhöhung\_05082021

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt für Neuvermietungen die monatliche Kaltmiete im Altbestand im Ortsteil Neubiberg bei 9,00 € je qm Wohnfläche und im Ortsteil Unterbiberg bei 10,50 € je qm Wohnfläche zu belassen.



Sitzung am 25.10.2021, TOP Nr.3

Sachgebiet: Finanzverwaltung

3. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt in den Wohnanlagen der Rotkäppchenstraße 114-120 sowie der Cramer-Klett-Straße 34/36 und der Siegfriedstraße 1a/1b eine 15%-ige Mieterhöhung für diejenigen Wohnungen deren jetziger Kaltmietpreis unter 8,00 €/qm Wohnfläche liegt. Der Neuvermietungspreis von 9,00 €/qm Wohnfläche soll dabei nicht überschritten werden.
4. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt die Kaltmieten aller übrigen Wohnungen unverändert zu belassen.