



## Niederschrift HFWA 21/06 - ö - Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschusses

Sitzungsdatum: Montag, den 25.10.2021  
Beginn: 19:03 Uhr  
Ende: 19:36 Uhr  
Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 06.12.2021 ohne Änderungen siehe Niederschrift HFWA 21/07 -ö- vom 06.12.2021, TOP 2 -ö-
--

### Anwesend:

#### Vorsitzender

Pardeller, Thomas

#### Mitglieder

Buck, Volker

Gehringer, Eva-Nicola

Höcherl, Reiner

Körner, Kilian

Kott, Lucia

ab 19:05 Uhr TOP 2 -ö-

Lilge, Hartmut

Maier, Thomas

ab 19:05 Uhr TOP 2 -ö-

Strama, Norbert-Werner

Thalhammer, Tobias

ab 19:08 Uhr TOP 2 -ö-

bis 20:00 Uhr TOP 3 -nö-

Weigle, Michael

#### Schriftführer\*in

Wühr, Stefanie

#### Verwaltung

Thonicke, Robert

Freisleben, Sandra

### Abwesend:

#### Mitglieder

Gerner, Elisabeth

-entschuldigt-



2

**Tagesordnung:**

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Sachstand Wohnungsvergabe; Frei Finanzierte Wohnungen
3. Information über die Kaltmieten der frei finanzierten Gemeindewohnungen und mögliche Neufestsetzung
4. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.  
Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.



## 1 Bericht des Vorsitzenden

### Ohne Anfall

## 2 Sachstand Wohnungsvergabe; Frei Finanzierte Wohnungen

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Neubiberg verfügt derzeit über 115 gemeindeeigene Wohnungen, die von der Baugesellschaft München-Land GmbH (BML) verwaltet werden.

Von den 115 Wohnungen sind 73 frei finanziert und können im Falle von Freimeldungen im Rahmen der Kriterien der Transparenten Wohnraumvergabe an Interessierte vergeben werden. Daneben wird in Eigenregie eine Dienstwohnung verwaltet.

Nachfolgend wird ein Sachstandsbericht über die Vergabe der frei finanzierten Gemeindewohnungen gegeben.

Seit dem letzten Sachstandsbericht (siehe TOP 4 -ö- HFWA vom 12.10.2020) wurden im Rahmen der Transparenten Wohnraumvergabe zwei Wohnungsvergaben abgeschlossen.

Es handelt sich dabei um eine 2-Zimmer Wohnung (ca. 44 qm Wohnfläche) in der Cramer-Klett-Str. 36 (davon wurde bereits im HFWA vom 12.10.2020 berichtet) sowie eine weitere 2-Zimmer Wohnung (ca. 45 qm Wohnfläche) in der Rotkäppchenstr. 120. Der Kaltmietpreis beträgt 9,00 € pro qm Wohnfläche. Beide Wohnungen wurden an Bedienstete vermietet.

### **Statistik Wohnung Rotkäppchenstr. 120**

18 Anträge wurden eingereicht, davon waren 6 ungültig oder haben ein Ausschlusskriterium verletzt. 3 Bewerber wiesen eine zu hohe Mietbelastungsquote aus. Unter den Bewerbern waren 9 Anträge von Bediensteten (Altenheim/Kindertagesstätte). Es gab zwei Erstplatzierte, die die Mietbelastungsquote nicht überschritten. Beide Bewerber erreichten jeweils 40 Punkte. Einer der beiden sagte im Nachgang ab. Der Nächstplatzierte erreichte 35. Punkte. Die übrigen Bewerber erreichten eine Punktzahl zwischen 27 und 9 Punkten. Unter den gültigen Antragsstellern waren 5 Gemeindebürger. Die Wohnung wurde zum 01.06.2021 vermietet.



<b>Rotkäppchenstr. 120</b>			
<b>Punktezahl</b>	<b>Bewerber</b>	<b>Personen</b>	<b>Gemeindebürger</b>
40		2	
40	X	1	ja
40	X	2	
35	X	2	ja
27	X	1	
26	X	2	ja
25	X	1	ja
24	X	1	
20	X	1	
11	X	1	ja
10	X	1	
9	X	1	

#### **Kontingenzwohnung Feuerwehr Neubiberg**

Eine Kontingenzwohnung der Feuerwehr Neubiberg wurde zum 30.09.2021 gekündigt. Die Feuerwehr hat hierfür einen Nachmieter benannt und versichert hierbei die Regeln der Transparenten Wohnungsvergabe beachtet zu haben.

Daneben verfügt die Gemeinde Neubiberg über Belegungsrechte der Wohnungen in der **Bediensteten-Wohnanlage an der Äußeren Hauptstraße** in Neubiberg

Die Träger der Kontingenzwohnungen wurden über die Gemeindeverwaltung angeschrieben und gebeten mitzuteilen, ob in den jeweiligen Kontingenzwohnungen seit Jahresbeginn 2020 Mieterwechsel stattgefunden haben und wenn ja, ob bei der Nachvermietung die Kriterien der Transparenten Wohnraumvergabe beachtet wurden.

Folgende Rückmeldungen liegen vor:

In den Kontingenzwohnungen, die der Gemeindeverwaltung und den Feuerwehren zugesprochen wurden gab es seit Erstbezug keinen Mieterwechsel.

Bei den Wohnungen, die der KiBeG, des AWO Kreisverbands München-Land e.V, der Gemeinnützigen Paritätischen Kindertagesbetreuung GmbH Südbayern, der AWO München gemeinnützige Betriebs-GmbH und den Armen Schulschwestern zugesprochen wurden, gab es laut deren Aussage seit Einzug keinen Mieterwechsel.

Beim Senioren- & Pflegeheim Ludwig Feuerbach kam es seit Einzug zu 4 Wiederbelegungen, davon 2 seit Jahresbeginn 2020.



Letztlich ergab noch eine Anfrage bei der A Wohnbau die **Kontingentwohnungen in der Pappelstraße** betreffend:

Hier bestätigte die A Wohnbau-Genossenschaft, dass bis dato keine Mieterwechsel zu verzeichnen waren.

**GRM Herr Kilian Körner** bittet um Prüfung, ob die Möglichkeit besteht, den Bewerber\*innen für die Wohnungen eine automatisierte E-Mail zukommen zu lassen, sobald eine neue Wohnung über die Gemeindeverwaltung vergeben wird.

### Zur Kenntnis genommen

## 3 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 -*ö-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 finanzierten Gemeindewohnungen zum 01.05.2018 erhöht. Hintergrund waren folgende Beschlüsse zu TOP 7 -*ö- 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.

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 Zwingerstraße 26

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

2 Wohnungen in der Schönschwetterstraße 20a

Die Kaltmieten (Ausnahme: Werkdienstwohnngen) 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% 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 Schönschwetterstraße wurde zuletzt die Miete zum 01.11.2020 angepasst.

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

- Anlage 1: SchreibenBML\_Mieterhöhung\_05082021

### Beschluss:

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.



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.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Höhe der Kaltmieten alle zwei Jahre zu prüfen und den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss vorzulegen.

### Beschlossen

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

## 4 Anfragen und Verschiedenes

### Ohne Anfall

Vorsitzender:

Schriftführer:

gez.  
Thomas Pardeller  
Erster Bürgermeister

gez.  
Stefanie Wühr