

Charta der sozial orientierten Münchner Wohnungsunternehmen zum Münchner Bündnis für Wohnungsbau und Mieterschutz

Zusammenfassung der sieben zentralen Aussagen

Zunächst stellen wir die sieben zentralen Aussagen dieser Charta zusammen. Diese Aussagen werden dann anschließend näher erläutert.

1. Laut Mietenatlas der VMW Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen e. V. betrug die Durchschnittsmiete (Kaltmiete) der sozial orientierten Wohnungsunternehmen im Jahr 2018 7,03 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt die Durchschnittsmiete dieser Wohnungsunternehmen rund 40 Prozent unter dem offiziellen Mietspiegel der Landeshauptstadt München von 11,69 Euro.
2. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen stehen zu ihrer Verantwortung für den Erhalt des sozialen Zusammenhalts und den Schutz des bezahlbaren Wohnens als zentralem Element der Daseinsvorsorge. Sie vermieten vorurteilsfrei an Menschen aller Herkunft, wirtschaftlicher Schichten und Lebensentwürfe und fördern sämtliche Formen des Zusammenlebens. Die Mieter haben ein lebenslanges Wohnrecht. Eigenbedarfskündigungen gibt es nicht.
3. Die Geschäftspolitik der sozial orientierten Wohnungsunternehmen ist bei dem gegebenen satzungsmäßigen Auftrag auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet. Spekulation mit dem Wohnungsbestand kommt bei diesen Unternehmen nicht vor. In der Praxis bedeutet dies, dass alle sozial orientierten Wohnungsunternehmen ein generationenübergreifendes Geschäftsmodell betreiben. Die Wohnungen sollen auch für die nächsten Generationen attraktiv gehalten werden.
4. Investitionen oder Ersatzneubauten sind bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen erforderlich, um das gesamte Wohnungsportfolio auf einem zeitgemäßen Standard zu halten, gerade auch im Hinblick auf die gesellschaftlich wichtigen Ziele des altersgerechten Wohnens und des Klimaschutzes.
5. Bei der Bewirtschaftung sind die sozial orientierten Wohnungsunternehmen an das Postulat der Wirtschaftlichkeit gebunden. Sie sind auf Grund gesellschaftsrechtlicher Vorgaben gehalten, den Geschäftsbetrieb so zu führen, dass nicht dauerhaft Verluste entstehen und sie müssen das notwendige Eigenkapital für zukünftige Investitionen in Modernisierung und Wohnungsneubau selbst erwirtschaften.
6. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sind der festen Überzeugung, dass die Preisspirale auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt nur durch die Ausweitung des Wohnungsbaus in München und im Münchner Umland durchbrochen werden kann. Der Spekulation auf steigende Preise bei den Grundstücken und den Bestandswohnungen kann nur durch ausreichend Wohnraum begegnet werden.
7. Die Münchner Wohnungsunternehmen wollen sich im Rahmen ihrer gesellschaftlichen Verantwortung weiterhin als Partner der Landeshauptstadt München beim Bau von Mietwohnungen engagieren.

Ausgangssituation

Die Landeshauptstadt München hat im Sommer 2018 verschiedene Maßnahmen zum Mieterschutz verabschiedet. Dazu gehört auch eine Münchner Kommunale Mietbremse für den Wohnungsbestand im Einflussbereich der Landeshauptstadt München:

- Die Miete darf um maximal 10 % in fünf Jahren erhöht werden und muss mindestens 10 % unter dem Mietspiegel bleiben und
- bei der Modernisierungsumlage dürften statt der gesetzlich möglichen 8 % (Mietrechtsanpassungsgesetz 2019) nur 5 % sowie maximal 3,00 Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren umgelegt werden. Zudem wird die Umlage von der Miete getrennt und fällt nach der Amortisation weg.

Diese Münchner Kommunale Mietbremse möchte die Landeshauptstadt München im Rahmen einer (Selbst-)Verpflichtungserklärung auch auf alle Münchner Bestandshalter mit mehr als 500 Wohnungen ausweiten.

Zwischenzeitlich ist zum 1. Januar 2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten. Das Gesetz sieht eine Kappungsgrenze bei der Umlage von Modernisierungsmaßnahmen vor. Innerhalb von sechs Jahren darf die Miete maximal um 3,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden. Wenn die Ausgangsmiete unter 7,00 Euro liegt, darf die Erhöhung maximal 2,00 Euro betragen. Damit wurde dieser Baustein der Münchner Kommunalen Mietpreisbremse vom Gesetzgeber zu großen Teilen umgesetzt.

Präambel

Das Wohnen gehört für die Menschen in Bayern und insbesondere auch für die Bewohner der Landeshauptstadt München nach den regelmäßigen Umfragen von Infratest dimap für den Bayerischen Rundfunk zu den wichtigsten Themen. Bei den Immobilienpreisen und Mieten ist München bundesweiter Spitzenreiter. Deshalb engagiert sich die Landeshauptstadt München seit vielen Jahren mit ihrem wohnungspolitischen Handlungsprogramm und anderen Instrumenten für bezahlbares Wohnen und ist bundesweit ein Vorreiter im Bereich der kommunalen Wohnungspolitik.

Für bezahlbares Wohnen stehen auch die Münchner Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V. Die 50 Wohnungsunternehmen, dazu gehören Wohnungsgenossenschaften, kommunale und kirchliche sowie private Wohnungsunternehmen, verfügen über einen Bestand von rund 137.500 Wohnungen. Darin sind auch die Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen enthalten. Ohne die Wohnungen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften beträgt der Bestand 72.500 Wohnungen.

Damit nehmen die sozial orientierten Unternehmen die Funktion einer Mietpreisbremse auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt ein.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sehen sich als Partner der Landeshauptstadt München. Sie arbeiten seit vielen Jahrzehnten erfolgreich mit der Stadt zusammen und haben Generationen von Münchnern ein sicheres und bezahlbares Zuhause gegeben.

Deshalb möchten sie ihr Selbstverständnis, ihre Unternehmensziele und ihre Motive nachfolgend darstellen und ihren Willen bekräftigen, sich im Rahmen ihrer finanziellen Leistungskraft auch weiterhin für das bezahlbare Wohnen in München einzusetzen.

Auftrag und Selbstverständnis

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sind Mitglied im VdW Bayern. Nach dem Satzungszweck stellen diese Unternehmen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu bezahlbaren, aber wirtschaftlichen Konditionen zur Verfügung.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen haben ihre Wurzeln ganz überwiegend in der Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein Kernpunkt der Wohnungsgemeinnützigkeit war die Kostenmiete. Für die Überlassung der Wohnung durfte keine höhere Miete verlangt werden, als die, die zur Deckung der Kosten laufenden Aufwendungen und einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals. Nach diesem Prinzip arbeiten diese Unternehmen auch heute noch. Beispielsweise war in der Wohnungsgemeinnützigkeit eine angemessene Gewinnbeteiligung (Rendite) in Höhe von 4 % zulässig.

Auch die seit 1990 neu gegründeten Genossenschaften arbeiten überwiegend nach diesen Grundprinzipien.

Als Vermieter stehen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen zu ihrer Verantwortung für den Erhalt des sozialen Zusammenhalts und den Schutz des bezahlbaren Wohnens. Das ist ein zentrales Element der Daseinsvorsorge. Deshalb vermieten die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vorurteilsfrei an Menschen aller Herkunft, wirtschaftlichen Schichten und Lebensentwürfe und fördern sämtliche Formen des Zusammenlebens.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Münchner Wohnungsunternehmen im Regelfall ein Wohngebäudeportfolio besitzen, das sich aus vielen Baualtersklassen zusammensetzt. Darunter befinden sich Objekte, die Überschüsse erwirtschaften, modernisierungsbedürftige Objekte und Objekte, die aus anderen Objekten quersubventioniert werden müssen.

Bei der Bewirtschaftung dieses Portfolios sind sie an das Postulat der Wirtschaftlichkeit gebunden, das heißt:

- die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sind auf Grund gesellschaftsrechtlicher Vorgaben gehalten, den Geschäftsbetrieb so zu führen, dass keine Verluste entstehen und
- die sozial orientierten Wohnungsunternehmen müssen das notwendige Eigenkapital für zukünftige Investitionen in das vorhandene Wohnungsportfolio und in den Wohnungsneubau selbst erwirtschaften, denn diesen Unternehmen stehen regelmäßig keine Finanzmittelgeber zur Aufbringung des erforderlichen Eigenkapitals zur Verfügung.

Geschäftspolitik

Die Geschäftspolitik der sozial orientierten Wohnungsunternehmen ist bei dem gegebenen satzungsmäßigen Auftrag auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit ausgerichtet. In der Praxis bedeutet dies:

- Das Geschäftsmodell ist generationenübergreifend. Die Wohnungen sollen auch für die nächsten Generationen attraktiv gehalten werden. Investitionen oder Ersatzneubauten sind erforderlich, um den Wohnungsbestand insgesamt auf einem zeitgemäßen Standard zu halten, gerade auch im Hinblick auf die gesellschaftlich wichtigen Ziele des altersgerechten Wohnens und des Klimaschutzes im Gebäudebestand.
- Die Wohnungen werden nicht gehandelt, sondern nachhaltig im Eigenbestand gehalten. Bestandsverkäufe erfolgen nur in Einzelfällen, wenn die Wirtschaftlichkeit dort notwendiger Investitionen nicht gegeben ist oder die Bewirtschaftung der Bestände wegen ihrer Lage (Streubesitz) nicht wirtschaftlich ist.
- Die Modernisierungen erfolgen angemessen, sozial verantwortlich und umweltverträglich. Kein Mieter soll durch Modernisierungsmaßnahmen seine Wohnung verlieren. Wo erforderlich, haben die sozial orientierten Wohnungsunternehmen angemessene Härtefallregelungen, damit Mieter adäquaten Wohnraum behalten.
- Die Menschen, die bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen wohnen, haben ein lebenslanges Wohnrecht, wenn sie sich an die Mieter- und Mitgliederpflichten halten. Eigenbedarfskündigungen gibt es bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht.
- Die Mieten für ihre Wohnungen kalkulieren die sozial orientierten Wohnungsunternehmen nach betriebswirtschaftlichen Kriterien so, dass die Wirtschaftlichkeit nachhaltig gegeben ist und zukünftige Investitionen im Bestand oder für Neubauten durchführbar sind. Zudem existieren Härtefallregelungen, die es erlauben, bei der Miete auf die persönliche Leistungsfähigkeit der Mieter Rücksicht zu nehmen. Eine Gewinn- oder Renditemaximierung wird niemals angestrebt.
- Bei den einzelnen Investitionsvorhaben setzen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen nur die wirtschaftlich notwendige und angemessene Eigenkapitalverzinsung an.

Fairer Umgang mit den Mietern und faire Mietenpolitik

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen betreiben ein langfristiges Geschäftsmodell. Sie sind seit Jahrzehnten am Münchner Wohnungsmarkt tätig und seit jeher Partner der Landeshauptstadt München. Mit den Mietern haben die Wohnungsunternehmen überwiegend langfristige Geschäftsbeziehungen.

Laut Mietenatlas der VMW Vereinigung Münchener Wohnungsunternehmen, bei der die sozial orientierten Wohnungsunternehmen Mitglied sind, betrug die Durchschnittsmiete (Kaltmiete) über alle Unternehmen im Jahr 2018 7,03 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt die Miete rund 40 Prozent unter dem offiziellen Mietspiegel der Landeshauptstadt München von 11,69 Euro. Selbst nach zwei Mieterhöhungen mit voller Ausschöpfung der gesetzlichen Höchstgrenze von 15 Prozent nach BGB innerhalb von sechs Jahren würde der Mietpreis mit 9,30 Euro noch weit unter dem Mietspiegel liegen.

Bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen liegen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen in der Regel unterhalb des Mietspiegels und auch die Neubaumieten von frei finanzierten Wohnungen sind weit unterhalb der Vergleichsmieten.

Nach Modernisierungen werden nur die Baukosten auf die Mieten umgelegt. Die Umlage muss zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit so angesetzt werden, dass sich Modernisierungskosten in einem angemessenen und vertretbaren Zeitraum refinanzieren. In die Berechnung werden nach den gesetzlichen Vorgaben nur die mietspreisrechtlich wirksamen Modernisierungskosten und die tatsächlichen Finanzierungskosten (Eigenkapital und Fremdkapital) einbezogen. Entsprechend der Regelung im BGB beträgt der jährlich maximal umlegbare Betrag 8 % der Modernisierungskosten.

Zudem haben die sozial orientierten Wohnungsunternehmen Härtefallregelungen, die es ihnen erlauben, bei der Miete auf die persönliche Leistungsfähigkeit der Mieter Rücksicht zu nehmen. Durch ihre kundenorientierte Hausverwaltung und ihre Präsenz in den Quartieren begleiten diese Unternehmen ihre Mieter über viele Jahre.

Der niedrige Mietpreis bedeutet für tausende Münchner Mieter eine große Entlastung. Die Erwirtschaftung des notwendigen Eigenkapitals stellt Unternehmen, die den Vorgaben des Marktes und auch der Politik unterworfen sind, jedoch stellenweise vor Herausforderungen. Dazu zwei Beispiele:

Beispiel 1:

Eine Wohnungsgenossenschaft mit einem Bestand von knapp 1.000 Wohnungen hat eine Durchschnittsmiete von 4,86 Euro pro Quadratmeter. Die Miete wurde über viele Jahre kaum erhöht. Inzwischen stehen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an. Um die notwendigen Maßnahmen durchführen zu können, ist die Genossenschaft auf Mieterhöhungen im gesamten Bestand angewiesen. Mit den von der Landeshauptstadt München vorgeschlagenen 10 % in fünf Jahren wäre das notwendige Eigenkapital für die Bestandsverbesserung nicht zu erwirtschaften.

Beispiel 2:

Bei einigen Münchner Genossenschaften laufen in den nächsten Jahren die Erbbauverträge aus. Wenn die betroffenen Grundstücke von den Genossenschaften erworben werden sollen, sind Mieterhöhungen im gesamten Bestand unabdingbar. Falls die Finanzierung bei den betroffenen Genossenschaften scheitert, gehen hundert bis dahin bezahlbare Wohnungen für München verloren.

Bündnis für mehr Wohnungsbau

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen sind der festen Überzeugung, dass die Preisspirale auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt nur durch die Ausweitung des Wohnungsbaus in München und im Münchner Umland durchbrochen werden kann. Der Spekulation auf steigende Preise bei den Grundstücken und den Bestandswohnungen kann nur durch ausreichend neu gebauten Wohnraum begegnet werden.

Der preisgünstige Mietwohnungsbau ist aufgrund der exorbitanten Preise auf dem freien Grundstücksmarkt ohne die Unterstützung der Landeshauptstadt nicht mehr darstellbar. In den letzten Jahren sind aus dem verantwortlichen wohnungspolitischen Handeln der Landeshauptstadt herausragende Projekte, wie z. B. das Wohnquartier Domagkpark oder aktuell der Prinz-Eugen-Park entstanden. Die besondere Qualität kommt gerade auch durch die Zusammenarbeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit den übrigen sozial orientierten Wohnungsunternehmen und der frühzeitigen Vernetzung mit den Bewohnern zustande.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen wollen sich im Rahmen ihrer gesellschaftlichen Verantwortung auch weiter beim Bau von Mietwohnungen engagieren. Dafür brauchen sie Unterstützung und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München.

Durch die folgenden Maßnahmen könnte zusätzlicher Wohnraum für München geschaffen werden:

Nachverdichtung:

Im Wohnungsbestand liegt ein großes Potenzial für die Schaffung von Wohnraum. Allein bei neun Mitgliedsgenossenschaften der VMW könnten durch den Ausbau von Dachgeschossen über 1.000 bezahlbare Mietwohnungen geschaffen werden. Zur Realisierung brauchen sie aber das Entgegenkommen und die Mitwirkung der Landeshauptstadt München, beispielsweise bei den Genehmigungsverfahren, beim Denkmalschutz und durch einen Bestandsschutz beim Stellplatznachweis.

Mehr Wohnungsbau auf neuen Bauflächen:

Für den Mietwohnungsneubau braucht es einen Konsens über die künftige Bodenpolitik. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen begrüßen alle Maßnahmen, die eine ausreichende Bodenbereitstellung für den Mietwohnungsbau sichern. Preisgünstige Mieten sind nur mit geeigneten günstigen Grundstücken möglich. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen stehen als Partner für geförderte und belegungsgebundene Wohnungsbauprojekte bereit.

Der Neubau kann zu sozial verträglichen Mietpreisen erfolgen, wenn bei der Vergabe städtischer Grundstücke vernünftige Konditionen angeboten werden. Die Landeshauptstadt München ist hier bei der Grundstücksvergabe an Genossenschaften und andere sozial orientierte Wohnungsunternehmen auf einem guten Weg.

Die Vergabe von Erbbaurechten ist für viele heute keine Option. Um dieses zu verbessern müssten vor allem für die Anschlussregelungen vor dem Auslaufen der Erbbaurechte vernünftige Regelungen gefunden werden. Hier haben einige Genossenschaften mit dem Ankauf von Erbbaurechten von Post und Bahn schlechte Erfahrungen gemacht.

Wohnungskauf in Erhaltungssatzungsgebieten:

Die sozial orientierten Münchner Wohnungsunternehmen sind bereit, Wohnungsbestände in Erhaltungssatzungsgebieten zu erwerben und sich den tatsächlich notwendigen Beschränkungen zu unterwerfen, soweit der Erwerb wirtschaftlich darstellbar ist. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass die sozial orientierten Münchner Wohnungsunternehmen seit Jahrzehnten genau die Ziele (den Erhalt der angestammten Bevölkerung, den Bestandsschutz und die Wahrung der gemischten Bevölkerungsstruktur) in den Erhaltungssatzungsgebieten erfüllen, die der Gesetzgeber zur Einrichtung dieser Gebiete vorgibt.

Der notwendige Mietwohnungsneubau ist nur realisierbar, wenn ihm oberste Priorität eingeräumt wird. Die Münchner Wohnungsunternehmen sind sehr am Dialog mit der Landeshauptstadt München interessiert und bieten ihre Mitarbeit bei allen Themen rund um den Wohnungsbau an.

Die Unterzeichnung einer Selbstverpflichtung zur Einhaltung der Münchner Kommunalen Mietpreisbremse ist für diese Unternehmen nicht möglich. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen – soweit sie nicht durch ihre Gesellschafter bereits verpflichtet sind – erklären sich hier solidarisch mit den Wohnungsunternehmen, die vor diesen besonderen Herausforderungen stehen.

Die Münchner Kommunale Mietpreisbremse würde mittelfristig Investitionsverpflichtungen beschränken, Neubauprojekte verhindern und gerade bei Wohnungsgenossenschaften mit niedrigen Ausgangsmieten den Unternehmenserhalt gefährden.

Die am Ende dieser Erklärung genannten Unternehmen bringen zum Ausdruck, dass sie sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung weiterhin stellen und ihren Beitrag zum sozialen und fairen Wohnen in München und im Umland leisten wollen.

Folgende Unternehmen haben sich gemeinsam zu dieser Charta verpflichtet.