

Mieten gemeindeeigene Wohnungen

VFW
polit**Talk**

- 11,24 € Miete für gemeindeeigene Wohnung
- 57,50 € Miete für Garage für gemeindeeigene Wohnung
- Begründung u.a.: hohe Schulden der Gemeinde
- Verantwortlich: Bürgermeister Böttl
- Ohne Einbindung Gemeinderat
- Gemeindeeigene Wohnungen in der Münchener Straße = 9,50 €
- Ist das sozial?

Richtlinien



Richtlinien zur Wohnungsvergabe in der Gemeinde Kirchheim b. München Stand 2017

PRÄAMBEL

Die hohen Mietpreise in und um München sind für die Bürger eine große finanzielle Belastung. Daher stellt die Gemeinde Kirchheim b. München günstigen Wohnraum zur Verfügung. Der Beschluss hierfür wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München festgelegt. Diese Richtlinien dienen als Anhaltspunkt für eine sachgerechte Vergabe, begründen jedoch keinerlei Rechtsanspruch für den einzelnen Antragsteller.

Quelle: <http://www.kirchheim-heimstetten.de/wp-content/uploads/2017/05/Richtlinien-zur-Wohnungsvergabe-2017.pdf>

Mieten gemeindeeigene Wohnungen – Antrag VFW

die VFW-Fraktion stellt hiermit folgenden Antrag:

Auflistung der Mieten gesamt / Mieten pro qm und Miete Garage der gemeindeeigenen Wohnungen an der Zugspitzstraße sowie an der Münchener Straße

Begründung:

- Den in den Kimi Ausgabe 7 angegebenen Mietpreis von 11,24 € pro qm, sowie ein Mietpreis von 57,50 € für die Garage halten wir für nicht sozial. Dies widerspricht klar der Zielsetzung der gemeindeeigenen Wohnungen.
(Siehe dazu u.a. Präambel der Vergaberichtlinien: „Die hohen Mietpreise in und um München sind für die Bürger eine große finanzielle Belastung. Daher stellt die Gemeinde Kirchheim b. München günstigen Wohnraum zur Verfügung. Der Beschluss hierfür wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim b. München festgelegt. Diese Richtlinien dienen als Anhaltspunkt für eine sachgerechte Vergabe, begründen jedoch keinerlei Rechtsanspruch für den einzelnen Antragsteller.“)
- Die Miete in den Neubauwohnungen in der Münchener Straße ist auf einen deutlich günstigeren Preis festgelegt. Es sollte hier eine Gleichbehandlung stattfinden.
- Mit diesen Preisen treibt die Gemeinde die Mietpreise selber in die Höhe, ist also kontraproduktiv in dem Bestreben, günstigen Wohnraum in Kirchheim anzubieten.
- Es stehen seit Monaten Garagenplätze leer, dies könnte u.a. daran liegen, dass ein Preis von 57,50 € selbst für den freien Markt in Kirchheim eindeutig zu hoch ist.
- Geht man von dem Modell Kirchheim 2030 – geförderter Wohnraum liegt 2,50 € unter dem Marktangebot - aus, würde das mit dem Preis für die angebotene Wohnung einen Preis von 13,74 € bedeuten, was heute nicht der Durchschnittspreis für Wohnungen gleichen Alters und Lage ist. Beispiele aus der Zugspitzstraße gegenüber: Garage 35 €, Wohnung 10,55 €
- Wir halten deshalb eine Anpassung einzelner Mietpreise in der Zugspitzstraße nach unten für angemessen.



Mieten gemeindeeigene Wohnungen – Bericht SZ

SZ 11. Mai 2018, 17:53 Uhr Kirchheim

Ärger um Mieterhöhungen

Die Gemeinde Kirchheim verlangt rund 15 Prozent mehr für ihre Wohnungen an der Zugspitzstraße. Lokalpolitiker von Freien Wählern und SPD werfen Bürgermeister Böttl zweifelhaftes Gebaren vor.

Von Christina Hertel, Kirchheim

Im Raum München zu wohnen, ist teuer. 16 Euro pro Quadratmeter kostet eine Bestandswohnung im Schnitt in der Stadt, im Landkreis sieht es ähnlich aus. In Kirchheim gibt es nun Ärger darüber, dass ausgerechnet die Gemeinde die Mieten für ihre eigenen Wohnungen erhöht hat - um rund 15 Prozent. Wolfgang Heinz-Fischer von den Vereinigten Freien Wählern hat deshalb einen Antrag verfasst. Mit 13 Fragen will er erfahren, was es mit den Mieterhöhungen auf sich hat. Heinz-Fischer stört, dass die Gemeinde handle, als sei sie ein profitorientiertes Unternehmen. Er wirft Bürgermeister Maximilian Böttl (CSU) vor, den Preis in die Höhe zu treiben. Und fragt in seinem Antrag, ob sich die Kommune als Eigentümer der Wohnungen "an juristisch zweifelhaften Mieterhöhungen beteiligen" will. Der Hintergrund: An der Zugspitzstraße ist die letzte freie gemeindeeigene Wohnung nun für 11,24 Euro pro Quadratmeter vermietet worden, auch in den anderen Wohnungen dort wurde die Miete erhöht.

Diesen Preis hält Heinz-Fischer für zu hoch. Vor allem, weil es sich an der Zugspitzstraße um keine neuen Wohnungen mehr handelt - anders als an der Caramanicostraße, wo die Mieten allerdings nur 9,50 Euro pro Quadratmeter betragen. "Mich schockiert dieses Preisniveau", sagt Heinz-Fischer. Aus seiner Sicht sollte dieses für gemeindeeigene Wohnungen nicht höher als bei 9,50 Euro liegen. "Wir brauchen schließlich Pfleger und Erzieher." Ihn ärgert außerdem, dass die Mieterhöhung nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde. Er selbst erfuhr erst durch einen Bekannten davon, der jetzt selbst mehr Miete zahlen muss.

Ein offizieller Mietspiegel wird vermisst

Auch Ewald Matejka von der SPD ist nicht begeistert. Natürlich sei es notwendig, die Mieten anzupassen, doch so drastisch hätte die Erhöhung auch aus seiner Sicht nicht ausfallen müssen, sagt er. Matejka hält es außerdem für problematisch, dass es in Kirchheim keinen offiziellen Mietspiegel gibt. "Es heißt immer, die durchschnittliche Miete liege bei 16 Euro pro Quadratmeter. Aber das wissen auch alle nur vom Hörensagen." Das ist aus seiner Sicht keine Grundlage für eine fundierte Entscheidung. Zudem sollte die Gemeinde die Kriterien für die Wohnungen überdenken, findet er. Es könnte sein, dass dort inzwischen Menschen wohnen, die viel mehr verdienen, als es damals laut den Vergaberichtlinien erlaubt war.

Bürgermeister Böttl hingegen kann die Vorwürfe nicht verstehen. Das letzte Mal seien die Mieten in der Zugspitzstraße vor zehn Jahren angepasst worden. Sogar die überörtliche Rechnungsprüfung habe die geringen Mietkosten bereits moniert. Aus Böttls Sicht sind die Mieten immer noch gering. Durchschnittlich liegen sie für gemeindeeigene Wohnungen bei 8,90 Euro pro Quadratmeter. Dass sie nicht in allen Wohnungen gleich hoch sind, erklärt er damit, dass die Mieter zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingezogen seien.

Der beste Beweis, dass die Erhöhung in Ordnung war, sei für ihn, dass sich bis jetzt kein einziger Mieter beschwert habe. Es sei auch mit der Geschäftsordnung vereinbar, Mieterhöhungen nicht im Gemeinderat zu beschließen. "Doch da hier offensichtlich Diskussionsbedarf besteht, werden wir die Entscheidungen künftig dem Verwaltungs- und Personalausschuss vorlegen.,"

Quelle: <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/kirchheim-aerger-um-mieterhoehungen-1.3974523>



„... Die allseits gestiegenen Kosten und die damit verbundene Verschlechterung der Ertragslage des Mietgegenstandes sowie die **Beanstandung der überörtlichen Rechnungsprüfung¹⁾** machen eine Anpassung der bisher von Ihnen bezahlten Grundmiete an die **ortsübliche Vergleichsmiete²⁾** unumgänglich. Ihre Grundmiete liegt selbst nach dieser Erhöhung noch unter dem Niveau der jetzigen ortsüblichen Miete.“

1) Ja, die kommunale Aufsicht (Landratsamt) hat den Haushalt 2017 gerügt und darauf verwiesen, dass bei dem hohen Schuldenstand die Gemeinde angehalten ist, die Einnahmenseite zu verbessern.

Wir meinen:

Warum fängt die Gemeinde bei den sozial Schwachen an? Gleichzeitig leistet sich der Bürgermeister einige teure Marketingkampagnen (z.B. Bewerbung Landesgartenschau mit 31.377,92 € für die Erstellung der Planungsunterlagen) und einen Personalstab mit u.a. einem persönlichem Referenten, ohne den es bisher in den letzten 30 Jahren auch ging. Personalkosten steigen unter BGM Böttl seit 2014 bis 2018 um 44%. Sparen Fehlanzeige.

Die Liste der großzügigen Zuwendungen an „SpezIn“ ließe sich beliebig fortsetzen.

2) Es gibt keinen Mietspiegel und in der Begründung wurden auch keine Vergleichsmieten angegeben.

Wir meinen:

Sehr unseriöse Vorgehensweise und auch nicht regelkonform. Der Vermieter muss eine Begründung dafür liefern, dass die verlangte Miete ortsüblich sein soll. Dies kann über die ortsübliche Miete aus dem Mietspiegel (gibt es Kirchheim nicht) oder der Nennung von mindestens 3 Vergleichswohnungen (sind nicht genannt) erfolgen. Aber die Gemeinde sollte ja deutlich darunter liegen (siehe Präambel zu Richtlinien ...)

Im Konzept Kirchheim 2030 / Kirchheimer Modell, sollen die vergünstigten Wohnungen 2,50 € unter dem Durchschnittswert der allgemeinen Wohnungen liegen. Mit 11,24 € für die gemeindeeigene Wohnung würde das heute bedeuten, der durchschnittliche Mietpreis für vergleichbare Wohnungen liegt bei 13,74 €. Dies ist in keiner Weise nachgewiesen.

Ein Vergleichswert aus der Zugspitzstraße, frei finanzierte Wohnung: Wohnung 10,55 €, Garage 35 €

Mieten gemeindeeigene Wohnungen – Die Gemeinde als Preistreiber

- Mit den angegebenen Preisen von 11,24 € für eine Wohnung und speziell von 57,50 € für eine Garage treibt die Gemeinde die Mietpreise in die Höhe.
- Eigentlich sollte die Gemeinde versuchen, die Mietpreise einzudämmen. Die Stadt Wien zeigt hier wie es geht: 1/3 der Wohnungen in Wien sind in der Hand der Wohnbaugesellschaft der Stadt Wien. Damit übt die Stadt Wien einen erheblichen Regelungsdruck auf die Mieten aus. Geförderter Wohnraum = ca. 5,50 €, freier Markt = ca. 11,00 €.
- Will die Gemeinde zukünftigen Investoren und Bauträgern in die Hand spielen durch die Schaffung eines hohen Preisniveaus für gemeindeeigene Wohnungen?
- Die Gemeinde hat es in eigener Hand, nach eigenem Bedarf die Wohnungspreise für gemeindeeigene Wohnungen zu definieren und muss nicht wie ein profitorientiertes Unternehmen fungieren.

Herzlichen Dank für Ihr politisches Interesse

Es ist deine Zukunft!

- Jetzt aktiv mitgestalten
- Parteilos – unabhängig – mit Vernunft

mit der VFW

www.vfw-info.de

Wolfgang Heinz-Fischer

1. Vorsitzender Vereinigte Freie Wählergemeinschaft
Gemeinderat / Fraktionssprecher
vorstand@vfw-info.de



VFW
politTalk