



Die München-Partei.

Parteitag der Münchner SPD

27. November 2010

Beschlussbuch

**Beschlüsse zu „Wohnen und Miete“
Block A – Leitantrag und Wohnungsbau**

Seite 2

Block B – Wohnungssicherung

Seite 26

Block C - Mieterschutz

Seite 40

**Sonstige Beschlüsse
Block D – Sonstige Beschlüsse**

Seite 54

Nicht enthaltene Anträge sind durch andere Beschlüsse erledigt.

Beschluss A 1

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Wohnen in München, der lebenswerten Stadt für Alle

München ist nicht zuletzt durch die überaus erfolgreiche Politik der Sozialdemokratie im Rathaus die attraktivste und lebenswerteste deutsche Stadt. In allen Umfragen und Studien schneidet die bayerische Landeshauptstadt immer hervorragend, meistens auf dem ersten Platz, ab. Wirtschaftlicher Erfolg und hohe Attraktivität führen seit Jahren zu einem stetigen Zuzug und Bevölkerungswachstum. Aktuellste Prognosen schätzen die Einwohnerzahl im Jahr 2030 bei über 1,5 Millionen Menschen, das sind fast 200.000 Münchnerinnen und Münchner mehr, als heute.

Schattenseite des Erfolges ist der immer größer werdende Druck auf dem Münchner Wohnungsmarkt. In keiner anderen Region Deutschlands müssen so hohe Mieten und Grundstückspreise gezahlt werden. Die besonders beliebten Altbauwohnungen sind mit 98 Prozent über dem deutschen Durchschnitt sogar die teuersten Mieten überhaupt.

Keine andere Stadt in Deutschland hat auch nur annähernd so viel für den Wohnungsbau unternommen, wie München. Obwohl unser Ziel weit höher liegt, wurden allein im Jahr 2009 bei uns 3.983 Wohnungen fertig gestellt, in Hamburg waren es 3.187, in Köln 2.440, in Stuttgart gar nur 1.363. Gerade mit den Wohnungsprogrammen „Wohnen in München I bis IV“ mit ihrem hohen Anteil öffentlich geförderter Neubauwohnungen hat die sozialdemokratisch geführte Stadt erheblich dazu beigetragen, dass die Wohnungssituation einigermaßen stabil geblieben ist. Nirgendwo anders ist es so gut gelungen, neue Wohneinheiten zu schaffen und gleichzeitig die lebenswerte Struktur Münchens zu erhalten.

Trotzdem steigen die Mieten in München Jahr für Jahr, nimmt der Druck auf die Wohnungsversorgung ständig zu. Die zur Verfügung stehenden Flächen, die als Bauland ausgewiesen werden können, sind endlich. Experten schätzen den zur Verfügung stehenden Platz noch ausreichend für 50.000 Wohnungen, die bei den aktuellen Fertigstellungszahlen in spätestens 15 bis 20 Jahren aufgebraucht sind.

Obwohl sich der Freistaat Bayern stur weigert, die Voraussetzungen für mehr Umwandlungsschutz von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu schaffen, ist es der Stadt gelungen, mit derzeit 14 Erhaltungssatzungen rund 93.000 Wohnungen zu schützen und bezahlbar zu erhalten.

Mit den städtischen Wohnungsgesellschaften nimmt München die Schaffung und Verwaltung von bezahlbarem Wohnraum selbst in die Hand – GEWOFAG und GWG halten mit über 60.000 Wohnungen rund acht Prozent aller Münchner Wohnungen überhaupt – zuletzt wurden 742.820 Wohnungen gezählt. Rechnet man das prognostizierte Bevölkerungswachstum, den Ersatzbedarf für ältere Immobilien und den steigenden Bedarf an Quadratmetern für den Einzelnen zusammen, bräuchte der Großraum München in den nächsten 20 bis 25 Jahren zusätzlich 250.000

Wohnungen, also jährlich 12.000. Wohlgermerkt nur dazu, dass sich die Wohnungssituation nicht noch weiter verschlechtert und der heutige Ist-Zustand einigermaßen stabil bleibt. Eine solche Herausforderung ist von der Landeshauptstadt alleine unmöglich zu meistern.

München kann das Wohnungsproblem nicht allein lösen, das Umland muss sich weit stärker als bisher daran beteiligen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und damit den wirtschaftlichen Erfolg der Kernstadt und der Region nachhaltig zu sichern. Natürlich ist und bleibt der Wohnungsneubau das nachhaltigste und erfolgreichste Mittel, durch mehr Angebot die steigende Nachfrage zu befriedigen. Mit dem Programm „Wohnen in München V“, das der Stadtrat im kommenden Jahr verabschieden wird, sind Lösungen anzustreben, möglichst viele Wohnungen zu realisieren.

Besonderes Augenmerk muss aber gleichzeitig auf die Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes und die Verdrängungsmechanismen innerhalb der Stadt gerichtet werden. Es sind gerade Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen, die durch Umwandlungen und Luxussanierungen zunehmend aus ihrer angestammten Umgebung verdrängt werden. Dass Familien mit Kindern, Rentnerinnen und Rentner und Auszubildende und Studenten, die als erste in München keinen Platz mehr finden, den sie sich leisten können und ihre Heimat verlieren, muss verhindert werden.

Es gibt kein Patentrezept, keine einzelne Maßnahme, die zur schnellen und spürbaren Verbesserung auf dem Münchner Wohnungsmarkt führt. Aus unserer Sicht muss an verschiedenen Stellschrauben gedreht werden, muss das ganze Bündel von Instrumentarien genutzt werden. Für die Münchner SPD steht dabei unverzichtbar im Vordergrund sicherzustellen, dass München eine Stadt für alle bleibt. Dabei gilt der Situation der Mieterinnen und Mieter (77 Prozent aller Haushalte sind Mieter) unser besonderes Augenmerk.

Wir setzen uns für zahlreiche Verbesserungen im Wohnungsbau, in der Wohnungssicherung und beim Schutz der Mieterinnen und Mieter ein:

- Das ehrgeizige Ziel, jährlich Baurecht für 7.000 Wohnungen zu schaffen, gilt weiter. Dafür kommen in erster Linie die großen Entwicklungsgebiete auf ehemaligen Kasernenflächen, in Freiham und der Messestadt Riem in Betracht.
- An Nachverdichtung, höheren Gebäuden und einem verstärkten Dachgeschossausbau führt kein Weg vorbei. In die konkreten Projekte müssen die örtlichen Bezirksausschüsse frühzeitig eingebunden, die Anwohner beteiligt und eine breite Akzeptanz geschaffen werden. Der einmalige Charakter Münchens, die Durchgrünung und der hohe Freizeitwert stehen aber nicht zur Diskussion.
- Das Umland muss sich im Wohnungsbau erheblich stärker beteiligen, das Wohnungsproblem kann von der Kernstadt München alleine nicht gelöst werden. Es kann nicht dabei bleiben, dass alle Umlandkreise zusammen nur einen Bruchteil der Baugenehmigungen erteilen, wie die Landeshauptstadt selbst. Wir werden darauf drängen, dass die Sicherung und Schaffung preisgünstigen

Wohnraums, vor allem im Sozialwohnungsbau, zur Gemeinschaftsaufgabe der Planungsregion 14 wird.

- Wir wollen den dauerhaften Gestaltungsanspruch der Stadt sichern. Künftig werden wir verstärkt von einer Vergabe im Erbbaurecht Gebrauch machen.
- Wir werden das München-Modell so weiterentwickeln, dass noch mehr Bezieher von niedrigen und mittleren Einkommen davon profitieren.
- Unsere städtischen Wohnungsgesellschaften werden wir in die Lage versetzen, sich noch stärker im Neubau von Wohnungen, aber auch in der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes zu engagieren.
- Wir entlassen Bund und Freistaat nicht aus ihrer Verantwortung. Beide müssen sich erheblich stärker finanziell im Wohnungsbau engagieren. Wir setzen uns für verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten ein und fordern die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit.
- Auf den genossenschaftlichen Wohnungsbau setzen wir verstärkt. Genossenschaften sind neben den städtischen Wohnungsgesellschaften Garanten für bezahlbare Wohnungen ohne reines Gewinnstreben und Spekulation. Für die Genossenschaften wollen wir gezielt Flächen ausweisen und bürokratische Hemmnisse abbauen.
- Wir fordern die Münchner Wirtschaft auf, keine Werkwohnungen zu verkaufen und sich wieder im Wohnungsbau für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu engagieren. Längst ist bezahlbares Wohnen zu einem harten Standortkriterium geworden, dauerhaftes Wirtschaftswachstum wird nur möglich sein, wenn mehr Wohnraum geschaffen wird. Wir werden alle geeigneten Anstrengungen der Wirtschaft dazu nach Kräften unterstützen.
- Eine zunehmend älter werdende Bevölkerung ist auf geeigneten Wohnraum angewiesen, „Wohnen im Alter“ ist für uns kein Schlagwort, sondern Herausforderung, konsequente Barrierefreiheit im städtischen Wohnungsbau ein erster wichtiger Schritt.
- Für Auszubildende, Studierende und BerufsanfängerInnen wollen wir kostengünstige Wohnungsangebote schaffen. Dabei nehmen wir den Freistaat Bayern mit in die Verantwortung.
- München braucht endlich das Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen. Wir werden den Freistaat Bayern immer wieder dazu drängen, endlich diese Verordnung zu erlassen, wie es jüngst im CDU-regierten Hamburg geschehen ist. Die CSU verhindert den Schutz der Münchner Wohnbevölkerung – stur und unbelehrbar. Den heute geltenden gesetzlichen Rahmen Erhaltungssatzungen zu erlassen, werden wir konsequent ausreizen. Dazu gehört auch, vom gemeindlichen Vorkaufsrecht viel öfter Gebrauch zu machen.

- Immer mehr Sozialwohnungen fallen aus der Bindung. Umso wichtiger ist es, Belegungsrechte durch die Stadt zu erwerben. Wir werden das Belegrechtsprogramm ausweiten, verbessern und zu einem „Rundum-sorglos-Paket“ für Vermieter ausbauen.
- Die Zahl der am meisten benachteiligten Menschen auf dem Wohnungsmarkt, den Wohnungslosen, steigt. Wir werden die entsprechenden Programme ausbauen, die Unterbringung in Pensionen verringern und das Problem durch präventive Maßnahmen verringern.
- Wir fordern eine gemeinsame Kappungsgrenze für Mieterhöhungen und Modernisierungsmieterhöhungen, eine gesetzliche Verpflichtung für Vermieter, öffentliche Fördergelder auch tatsächlich in Anspruch zu nehmen – statt die Modernisierungskosten einfach auf die Mieter umzulegen. Die schwarz-gelbe Koalition im Bund ist dabei, den Mieterschutz konsequent Stück für Stück abzuschaffen und den Mieterinnen und Mieter immer mehr Kosten aufzubürden. Das Gegenteil wäre richtig.
- Wer wie Schwarz-Gelb ernsthaft fordert, noch mehr Modernisierungskosten als die heute schon zulässigen elf Prozent auf die Mieter umzulegen und als Begründung vermeintliche Heizkostenersparnisse aufführt, hat weder von energetischer Gebäudesanierung, noch vom Wohnungsmarkt in besonders betroffenen Gebieten wie München eine Ahnung. Wir werden mit allen unseren Möglichkeiten versuchen, diesen Irrsinn zu verhindern. Dabei lassen wir die Münchner Bundespolitiker aus CSU und FDP nicht aus ihrer unmittelbaren Verantwortung.
- Wir fordern den Bundesgesetzgeber auf, auch bei Neuvermietungen eine Preisgrenze nach oben einzuziehen. Die Münchner SPD begrüßt die entsprechende Bundesratsinitiative Berlins ausdrücklich.
- Wir fordern den Bundesgesetzgeber ultimatив auf, die gesetzlichen Grundlagen für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete endlich so zu verändern, dass Bestandsmieten angemessen einfließen und so ein objektives Abbild des Mietniveaus in einer Stadt dargestellt werden kann.
- Die Münchner SPD wird ab dem kommenden Jahr eine flächendeckende und kostenlose Mieterberatung anbieten. Das Thema Miete und Wohnen bleibt für uns absoluter Schwerpunkt, bezahlbarer Wohnraum ist für uns ein Grundrecht.

Beschluss A 2

Antragsteller:

Ortsverein Schwanthalerhöf, Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Erbbaurecht attraktiver gestalten – Städtische Grundstücke sichern

Beschluss:

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert sich dafür einzusetzen, dass bei der Auslobung städtischer Immobilien zum Zweck der Wohn- und Gewerbebebauung, verstärkt von einer Vergabe im Erbbaurecht Gebrauch gemacht wird. Bei der Ausgestaltung der Erbbauverträge soll flexibler vorgegangen werden.

Begründung:

Grund und Boden sind ein nicht beliebig vermehrbares Gut, und können somit nicht als Handelsware im üblichen Sinne betrachtet werden. Um Bodenspekulation entgegenzutreten, darf sich die öffentliche Hand nicht selbst daran beteiligen, sondern muss bestrebt sein, sozialverträglich gegenzusteuern. Nachhaltige Stadtplanung und Stadtentwicklung sind elementar für die Dauerhaftigkeit der kommunalen Daseinsvorsorge. Hierzu notwendige Flächen müssen auch im Sinne nachkommender Generationen im Eigentum der Stadt bleiben.

Die Vergabe in Erbbaurecht, führt zwar zu einem momentanen Ausfall an Einnahmen durch Verkaufserlöse, der jedoch durch eine regelmäßige und dauerhaft kalkulierbare Einnahme aus der Verpachtung – langfristig - ausgeglichen wird.

Erbbauverträge sind sowohl durch privatrechtliche Vereinbarungen als auch durch den öffentlich-rechtlichen Grundbucheintrag beidseitig verbindlich geschützt. Hiermit können ökonomische Interessen ebenso wie soziale Entwicklungen des städtischen Gefüges, aber auch ökologische Ziele dauerhaft geregelt werden. Die Praxis bei Kirchen und Stiftungen zeigt, dass hierfür die Erbbaurechtvergabe ein durchaus geeignetes Mittel ist.

Seitens der Landeshauptstadt kann durch vertragliche Vereinbarungen über die derzeitige Nutzung und über die Laufzeit auf zukünftige Nutzung, stärker Einfluss genommen werden. Durch die Endlichkeit der Pachtverträge wird einer zukünftigen Stadtentwicklung nicht vorgegriffen. Erbbaurechte haben keinen Einfluss auf die Kaufpreissammlung der Bodenrichtwerttabellen, sie würden sich somit dämpfend auf die Preisentwicklung des gesamten Immobilienmarkts in München auswirken. Für den Bauwerber entfallen die Grunderwerbskosten, es entstehen keine zusätzlichen Nachteile, da Erbbaurechte bei der Vergabe von Hypotheken und Grundschulden dem Eigentum weitgehend gleichgestellt sind. Der Erbbauzins ist für Gewerbetreibende und Kapitalanleger steuerlich abzugsfähig. Erbbaurechte können beliehen und verpfändet werden, sind vererbbar und veräußerbar. Auch für Rechtsnachfolger sind vertraglichen Vereinbarungen bindend.

Das Erbbaurecht bietet sowohl für den Wohnungsbau, als auch für Gewerbebebauung eine Reihe von Vorteilen:

Wohnungsbau:

- Durch den Entfall von Grunderwerbskosten und über moderate Pachtzinsen und Laufzeitregelungen können Genossenschaften und Baugemeinschaften verstärkt zum Bau hochwertiger und trotzdem preisgünstiger Wohnungen animiert werden.

Wohnungspolitischer Parteitag der Münchner SPD am 27.11.2010

Beschlussbuch

- Bei sozial gefördertem Wohnungsbau kann eine Optionsausübung für den Weiterbestand des Erbbaurechtverhältnis vom Fortbestand der sozialen Bindung abhängig gemacht werden und somit der Bestand an gebundenem Wohnraum dauerhaft gesichert werden.
- Über vertragliche Regelungen kann die soziale (Kinderbetreuungseinrichtungen, Sozialstationen, Arztpraxen usw.) und wirtschaftliche Nahversorgung gewährleistet werden.
- Es können dauerhafte vertraglich gesicherte ökologische Ziele vereinbart werden

Gewerbe:

- Durch die Erbbaurechtvergabe an kleine und mittelständische Betriebe wird eine dauerhafte Bindung an den Standort München gefördert und der „Münchner-Mix“ erhalten.
- Innovative Unternehmensgründungen können durch vertragliche Vereinbarung gezielt gefördert werden

Durch z. B. die Möglichkeit, den gesamten Erbbauzins zu Beginn des Erbbaurechtvertrages einmalig abzugelten, kann eine unverhältnismäßige zusätzliche Belastung der Verwaltung bzw. eine Stellenmehrung verhindert werden. Denkbar wäre auch, den Erbbauzins so zu gestalten, dass zu Beginn ein niedrigerer Erbbauzins gezahlt wird, der dann langsam ansteigt, wenn das Gebäude bezahlt ist.

Beschluss A 3

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

München-Modell stärken

Beschluss:

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert sich dafür einzusetzen, das München-Modell so anzupassen und weiter zu entwickeln, dass

- **dass es für die Bezieher von niedrigen Einkommen attraktiver wird (Stärkung des München-Modells Genossenschaften),**
- **dass es Alleinstehenden, Paaren und Familien mit mittlerem Einkommen einen Wohnungserwerb ermöglicht (ggf. Anpassung der Einkommensgrenzen; München-Modell Eigentum)**
- **das München-Modell Miete so ausgestaltet wird, dass Mieter langfristiger profitieren (Anpassung der Bindungsfristen; München-Modell Miete und Eigentum).**

Begründung:

In der Vergangenheit wurde nur ein geringer Teil des München-Modells in der Variante Genossenschaften gefördert. Mangels Eigenkapital kommt gerade für „junge Genossenschaften“ das München-Modell Genossenschaften nicht infrage. Gerade Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen können sich die Genossenschaftseinlage häufig nicht leisten. Abhilfe könnte hier ein städtisches Darlehen mit Eigenkapitalcharakter schaffen. Darüber hinaus könnte eine Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht (München-Modell Erbbaurecht) an Genossenschaften die Kosten gerade in der Anfangsphase deutlich senken.

Die bisher geltenden Einkommensgrenzen gemäß Art. 11 BayWoFG sind für die Bezieher von mittleren Einkommen in München verhältnismäßig niedrig. Daher sollte eine geeignete Anpassung geprüft werden. Eine eigengenutzte Immobilie kann gerade für diese Zielgruppe einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Altersarmut leisten.

Eine Ausweitung der „Einkommensorientierten Förderung (EOF)“ mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren zu Lasten des München-Modells Miete mit einer Bindungsdauer von 25 Jahren könnte positive Effekte auf die Eingriffsreserve der Stadt haben. Aus wohnungspolitischer Sicht ist eine längere Bindungsdauer beim München-Modell Eigentum (bisher 10 Jahre für Eigennutzer; 15 Jahre für Kapitalanleger) sinnvoll. Eine Veräußerung ist dennoch möglich, jedoch führen die Bindungen zu einer politisch gewollten Kaufpreisminderung. Eine Spekulation mit Wohnungen im München-Modell wird so bewusst unterbunden.

Beschluss A 4

Antragsteller: Ortsverein Haidhausen

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

München Modell Eigentum, Selbstnutzer vor Kapitalanlegern

Beschluss:

- 1. Wohnungen, die im Rahmen des München-Modells SOBON-Eigentum gefördert werden, dürfen erst dann auf dem Markt angeboten werden, wenn sie nicht an Selbstnutzer verkauft werden konnten. Sie müssen diesen ausreichend lange angeboten worden sein. Hilfsweise ist auch eine Quotenregelung denkbar.**
- 2. Für Kapitalanleger soll die Bindungsdauer bei geförderten Eigentumsmaßnahmen (München-Modell-SOBON Eigentum) von 15 auf 20 Jahre verlängert werden.**

Begründung:

1. Bei der Fertigstellung von mittleren und großen Siedlungsvorhaben durch Investoren entwickelt sich regelmäßig noch vor Beginn des Verkaufs ein „Windhunderennen“, bei dem die Kapitalanleger durch geschäftlichen Informationsvorsprung mehrheitlich und als Erste die attraktivsten Wohnungsangebote im München-Modell- SOBON Eigentum reservieren.

Dagegen kommen die Selbstnutzer bei diesen geförderten Eigentumsmaßnahmen erst beim öffentlichen Verkaufstermin zum Zug und treffen dann nur noch auf ein knappes und qualitativ schlechteres Wohnungsangebot.

Damit gerät der ganze Zweck des München-Modells aus dem Gleichgewicht, indem die eigentlich zu fördernde Gruppe das Nachsehen hat. Hier zeigt sich ein dringender Korrekturbedarf des Modells, indem die zu fördernde Gruppe der Selbstnutzer durch Quotenregelung gestärkt werden muss.

2. Die Bindungsfrist für den Weiterverkauf der im München-Modell erworbenen Eigentumswohnungen von Kapitalanlegern muss zur Beruhigung des Wohnungsmarkts verlängert werden von 15 auf 20 Jahre, analog zur Erhöhung der Bindungsfrist für die Selbstnutzer von 10 auf 15 Jahren. (Stadtratsbeschluss vom 01.10.2008)

Beschluss A 5

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

München Modell

Beschluss:

Die Bindungsdauer von im „München Modell – Miete“ geschaffenen Wohnraum muss von derzeit 25 Jahren deutlich angehoben werden. Analog muss auch die Wiederverkaufsfrist für, im Rahmen des „München Modell – Eigentum“ geschaffenes Wohneigentum von derzeit 15 Jahren angehoben werden.

Beschluss A 6

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Städtische Wohnungsbaugesellschaften stärken

Beschluss:

Die Münchner SPD wird sich mit aller Kraft für einen Erhalt der kommunalen Wohnungsunternehmen einsetzen, immer wiederkehrenden Versuchen neoliberaler Interessen diese zu privatisieren, treten wir entschieden entgegen.

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert sich dafür einzusetzen, dass die städtischen Wohnungsgesellschaften in die Lage versetzt werden, ihr Engagement beim Wohnungsneubau auszuweiten.

Begründung:

Städte und Gemeinden sind auf kommunale Wohnungsunternehmen angewiesen, wollen sie direkt auf der Angebotsseite agieren und echte Steuerungsmöglichkeiten in der Stadtentwicklung besitzen. Die städtischen Wohnungsgesellschaften Münchens sind nicht nur im Neubau von Wohnungen vorbildlich engagiert, sie sind auch bei der Bestandsmodernisierung und der Quartiersentwicklung führend. GEWOFAG und GWG verfügen derzeit über mehr als 60.000 Wohnungen, das sind über acht Prozent des gesamten Münchner Wohnungsbestands.

So sehr die bisherigen Leistungen der städtischen Wohnungsgesellschaften anzuerkennen sind, so wenig dürfen wir uns darauf ausruhen. Die Situation am Münchner Wohnungsmarkt erfordert einen ständigen Ausbau des Engagements – wir brauchen in erster Linie mehr bezahlbaren Wohnraum.

Beschluss A 8

Antragsteller: Ortsverein Haidhausen

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion, SPD Oberbayern

Stadt-Umlandverband München

Beschluss:

- 1. Die Landeshauptstadt München und der Landkreis München nehmen baldmöglichst Verhandlungen mit der Bayer. Staatsregierung auf. Ziel ist die Gründung des „Stadt-Umland-Verbandes München“ in der Planungsregion 14. Vorrangiger Verbandszweck ist die gemeinsame Entwicklung von Bauland und Wohnfolgeeinrichtungen entsprechend dem absehbaren gemeinsamen Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2050 (rund 350.000 WE).**
- 2. Der Verband stellt eine gemeinsame Entwicklungsplanung für das Wohnungswesen und dessen Folgefunktionen einschließlich Verkehr auf.**
- 3. Zur organisatorischen Trägerschaft des Verbands sind die beiden bestehenden Planungsverbände entsprechend finanziell, personell und organisatorisch auszustatten.**
- 4. Die SPD Oberbayern beginnt zusammen mit der Münchner SPD einen regionalen Prozess zu einer ausgewogenen Entwicklung der Kernstadt und der Umlandgemeinden auf dem Wohnungsmarkt.**

Hintergrund:

Im Rahmen ihrer gemeinsamen Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ warnen die Verbände der Bau- und Wohnungswirtschaft, der deutsche Mieterbund und die IG Bau vor Kürzungen bei den Zukunftsaufgaben Wohnen und Stadtumbau. Im Auftrag der „Gemeinsamen Aktion“ haben renommierte Forschungsinstitute den zukünftigen Bedarf an Wohnungen in Deutschland prognostiziert und erwarten übereinstimmend eine beängstigende Wohnungslücke bis zum Jahr 2025. Für die demografische Entwicklung der Bevölkerung und für den Ersatz nicht mehr erneuerbarer Wohnungen der Nachkriegsjahre schätzt das Pestel Institut den Neubaubedarf in Deutschland auf bis zu 400.000 Wohneinheiten jährlich. Dem steht derzeit lediglich eine Bauleistung von knapp 200.000 WE im Bund gegenüber. Ein gewaltiges Missverhältnis, das die Brisanz der künftigen Nachfrage und die Notwendigkeit entschlossenen Handelns in der Wohnungsbaupolitik verdeutlicht. Ohne zusätzlichen Wohnungsbau keine bezahlbaren Wohnungen.

Beängstigend sind ebenso die Bedarfszahlen, die das Pestel Institut für die boomende Region Stadt und Landkreis München errechnet: Den absolut höchsten Gesamtbedarf bis 2025 in Bayern weist die Stadt München auf mit gut 290.000 zusätzlichen Wohnungen (16.000 pro Jahr) gefolgt vom Landkreis München mit dem Bedarf von insgesamt 51.000 WE (knapp 3.000 WE pro Jahr). Dieser gewaltige Wohnungsneubedarf kann weder durch die Stadt München, noch durch den Landkreis allein bewältigt werden. Auf dem Gebiet der Stadt München gibt es nur noch Flächen für 50.000 WE.

Wohnungspolitische Parteitag der Münchner SPD am 27.11.2010

Beschlussbuch

Erforderlich ist entschlossenes gemeinsames Handeln in Kooperation. Hierfür sind lange diskutierte und verhandelte Kooperationsmodelle erneut gefragt, Verbandslösungen im Wohnungsbau zwischen Stadt und Umland München.

Begründung:

Begründung zu (1)

Der Beschluss „Stadt-Umland-Verband München (Wohnen)“ strebt einen auf den begrenzten Aspekt „Wohnen“ konzentrierten Zweckverband an, zwischen der Kernstadt und den Kommunen im direkten Umland. Hierfür gibt es seit langem in den großen Ballungsräumen Deutschlands erprobte und erfolgreiche Vorläufer. Die kommunale Planungshoheit der Regionsgemeinden steht nicht in Frage. (vgl. Empfehlung der InWIS-Studie : Wohnungspolitische Initiative 2010 für die Stadt-Region München)

Begründung zu (2)

Verbandszwecke sind: Weiterführende Bedarfsprognosen, Entwicklung eines abgestimmten räumlichen Konzepts, mit entsprechenden größeren gemeinsamen Wohnstandorten, die Einigung über sinnvolle städtebauliche Strukturen, kommunale Förderstandards und Bodenpreissubventionierung für tragbare Mieten.

Begründung zu (3)

In der Region München bestehen die beiden bisher regional- und ortsplanerisch tätigen Planungsorganisationen Regionaler Planungsverband München, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Diese müssen auf den speziellen Verbandszweck entsprechend personell, räumlich und finanziell ausgerüstet werden.

Beschluss A 9

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion, Wirtschaftsverbände

Stärkeres Engagement der Münchner Wirtschaft

Beschluss:

Die Münchner SPD appelliert an die Wirtschaftsunternehmen in unserer Stadt, wieder bezahlbaren Wohnraum für die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu schaffen und damit einen eigenen Beitrag zur Sicherung der Wirtschaftskraft in der Landeshauptstadt zu leisten.

Die SPD-Stadtratsfraktion prüft, wie die Münchner Wirtschaft zu einem stärkeren Engagement auf dem Wohnungsmarkt angehalten werden kann. Dabei geht es auch um die Evaluierung von Flächen und die Schaffung eines entsprechenden Managements.

Begründung:

Es wird zunehmend schwieriger, geeignete Fachkräfte für die Münchner Unternehmen, aber auch die sozialen Träger zu gewinnen. Bei zunehmendem Fachkräftemangel in Deutschland wirkt sich teurer und knapper Wohnraum als negativer Standortfaktor aus.

Es liegt im gemeinsamen Interesse von Politik und Unternehmern, die Wirtschaftskraft in der Region dauerhaft zu sichern. Die Münchner Wirtschaft muss daher in den Wohnungsbau einbezogen werden und hier selbst Verantwortung übernehmen.

Die Stadt wiederum muss aktiv auf die Wirtschaft zugehen und die Unternehmen beim Engagement im Wohnungsbau unterstützen. Die städtischen Wohnungsgesellschaften sollten sich an der engen Zusammenarbeit beteiligen.

Beschluss A 10

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Nachverdichtung mit Augenmaß

Beschluss:

Die Landeshauptstadt München prüft wie Nachverdichtung bei unzureichenden Flächenausnutzungen, bei Baulücken und bei zu geringen Bauhöhen sowie durch erforderliche Neubauten erfolgen kann, ohne den Anteil an Grünflächen signifikant zu verringern.

Die-Landeshauptstadt München prüft, wie Eigentümer auf einen möglichen Ausbau von Dachgeschossen oder auf eine mögliche Aufstockung von bestehenden Gebäuden um weitere Geschosse hingewiesen werden können.

Begründung:

Zunehmend scheidet Wohnungsbau an den nicht vorhandenen Flächen, bis ca. 2030 sind alle möglichen Wohnungsbauflächen in der Stadt aufgebraucht. An einer Nachverdichtung, an einer besseren Flächenausnutzung führt kein Weg vorbei. Niemand will die Hochhausfrage grundsätzlich neu diskutieren, aber eine Erhöhung der Geschossanzahl um ein oder zwei, der weitere Ausbau von Dachgeschossen, und mehr und attraktiverer Wohnraum bei unrentablen Abriss- und Neubauten muss systematisch geprüft werden.

Dabei gilt es den Spagat zwischen der objektiven Erforderlichkeit von Nachverdichtungen einerseits und den subjektiven Ablehnungen der unmittelbar betroffenen Nachbarn und Anwohner durch frühzeitige Beteiligung und Aufklärung zu organisieren. Mit einem Baulückenkataster könnte die Stadt aktiv auf Eigentümer einwirken, solche Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen, ungenutzte Bereiche aufzuwerten und den Wohnwert für die jetzigen Bewohner zu erhöhen.

Bei der Nachverdichtung soll der Grundsatz der Innenentwicklung und der Verdichtung von Siedlungskernen vor der Verdichtung an den Stadt- und Siedlungsrändern gelten. Grün- und Freiflächen sind entsprechend der Flächennutzungsplanung von Bebauung ebenso freizuhalten wie überörtliche Grünzüge und Frischluftschneisen. Die Bebauung soll sich in die Umgebung einfügen und die Stadtgestalt und Nachbarschaft berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Spielräume bei der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörden aber verstärkt auszuschöpfen. Bei der Identifikation von Nachverdichtungsflächen ist vor allem die Ortskenntnis der Vertreter/innen der Bezirksausschüsse zu nutzen. Diese sollen daher in den Nachverdichtungsprozess konsequent einbezogen werden.

Ein gutes Beispiel für eine gelungene Nachverdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum für junge Familien ist die Bebauung der ehemaligen Garagenzeilen im Hasenberggl. Ähnliche Beispiele lassen sich zweifellos auch in anderen Stadtvierteln finden.

Beschluss A 11

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Erneuerung und Verdichtung von Bestandsquartieren

Beschluss:

Gerade im Bestand der 60er und 70er Jahre ist das große Potential an möglichen Verdichtungsflächen bei den ohnehin anstehenden Erneuerungsmaßnahmen auszuschöpfen.

Hierzu ist begleitend die Aufstellung von Erhaltungssatzungen in den entsprechenden Quartieren nötig, um die entstehenden Aufwertungsstendenzen im umliegenden Bestand abzufangen.

Auch ist im Zusammenhang mit den Verdichtungs- und energetischen Modernisierungsmaßnahmen, der Erlass von Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten nach § 136 ff. bzw. § 165 ff. Baugesetzbuch zu prüfen, um das erweiterte rechtliche Instrumentarium dieser Stadtentwicklungsmaßnahme, insbesondere das des preislimitierten Vorkaufsrechts zur Anwendung zu bringen.

Beschluss A 12

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion, SPD-Bundestagsfraktion, Bundesparteitag

Innenentwicklung und Verdichtung

Beschluss:

Angesprochen sind hier vor allen Dingen, die noch nicht beplanten Konversionsflächen der Bundeswehr und die verbleibenden Bahnflächen.

Bei den Verhandlungen mit der Bundesvermögensverwaltung soll weiterhin eine preislimitierte Übernahme ermöglicht werden, um möglichst geringe Bodenpreise zu ermöglichen. Dies ist Grundlage eines bezahlbaren Wohnungsbaus auf diesen Flächen. Die SPD Bundestagsfraktion wird aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass dies bei Verkauf von Konversionsflächen im Bestand der Bundesvermögensverwaltung an Kommunen ermöglicht wird.

Die städtischen Wohnbaugesellschaften, die Genossenschaften und Baugemeinschaften sollen bei der Flächenvergabe bevorzugt berücksichtigt werden.

Angestrebt werden für die neuen Gebiete vielfältige und gemischte Nutzungsstrukturen. Angestrebt wird möglichst flexibler Mietwohnungsbau für die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bewohnergruppen und Altersstufen. Ebenfalls ist eine funktionierende Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung unerlässlich für ein lebendiges Stadtviertel.

Begründung:

Angesichts der fast ausgeschöpften Flächenpotentiale im Außenbereich wird der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus in München auch in Zukunft im ungeplanten und ungenutzten Innenbereich liegen.

Beschluss A 13

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Münchner Mischung

Beschluss:

In Gebieten mit hohem Verdrängungsdruck soll, entsprechend dem Bedarf und der Angebotslage im Viertel der Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau in der geforderten Münchner Mischung erhöht werden, um gezielt ein Gegengewicht zum Strukturwandel im Viertel setzen zu können.

Beschluss A 14

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Diskussionsprozess zur Höhe der Wohnungsbauten in München anregen

Beschluss:

Die Stadtratsfraktion wird aufgefordert, im Zusammenhang mit der Fortschreibung des kommunalen Münchner Wohnungsbauprogramms „Wohnen in München V“ und der Rahmenplanung zur „Langfristigen Siedlungsentwicklung“ einen Diskussionsprozess zu Höhe der Wohnungsbauten in München anzustoßen. In die Diskussion sollen die maßgeblichen Akteure des Wohnungsbaus wie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die Genossenschaften und die Bauträger ebenso einbezogen werden wie die Fachöffentlichkeit, die Bezirksausschüsse und die Bürgerinnen und Bürger.

Begründung:

Die dringend notwendige Verstärkung der Wohnungsbautätigkeit führt in einem absehbaren Zeitraum zu einem zunehmenden Flächenengpass innerhalb der ohnehin schon dicht bebauten Stadt. Daher soll frühzeitig eine Diskussion angestoßen werden, ob nicht - wie auch in anderen bundesdeutschen und europäischen Städten - eine Bebauung über die derzeit üblichen 3 bis 5 Regelgeschosse im Wohnungsneubau möglich ist. Einige wenige verwirklichte Wohnungsbauten wie die architektonisch herausragenden Siemens-Sternhochhäuser zeigen, dass ein qualitätsvolles Wohnen auch in „Wohnhochhäusern“ möglich ist. Dabei geht es ausdrücklich nicht darum, die durch Bürgerentscheid festgelegte Maximalhöhe von 99 Metern innerhalb des Mittleren Rings grundsätzlich in Frage zu stellen.

Ziel der Diskussion soll dabei nicht die Festlegung einer neuen generellen Obergrenze für Wohnungsbauten sein. Es sollen vielmehr die Vorzüge und Nachteile höherer Wohnhäuser herausgearbeitet werden wie zum Beispiel stadtgestalterische und landschaftsplanerische Anforderungen, Aspekte der Freiflächen- und Wohnumfeldgestaltung, Fragen der Raumbildung und Schaffung von Identifikationspunkten durch die Bewohner/innen. Maßgeblich sind ebenso die Wirtschaftlichkeit und die Nachfrage und Akzeptanz durch die Akteure des Wohnungsbaus und die Stadtgesellschaft. Ein breiter Diskussionsprozess ist daher unerlässlich.

Beschluss A 15

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion, SPD-Landtagsfraktion

Wohnungsbau steuerlich fördern – Förderprogramme ausbauen

Beschluss:

Die SPD-Bundestagsfraktion und die SPD-Landtagsfraktion werden aufgefordert sich dafür einzusetzen, dass zumindest in besonders betroffenen Gebieten, wie z. B. dem Großraum München, die degressive Abschreibung für Mietwohnungsbau wieder eingeführt wird. Auch die Kosten einer energetischen Gebäudesanierung sollten degressiv abgeschrieben werden können.

Förderprogramme für den Wohnungsbau, die energetische Gebäudesanierung und die Stadtentwicklung (z. B. „Soziale Stadt“) müssen ausgebaut und nicht – wie das die schwarz-gelbe Bundesregierung derzeit tut – gekürzt und zusammen gestrichen werden.

Begründung:

Münchens Mieten sind die teuersten der Republik. Sie lagen 2009 um 71 Prozent über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware, der Verdrängungsdruck auf Menschen mit geringen oder mittleren Einnahmen nimmt immer mehr zu. Allein die bayerische Landeshauptstadt benötigt in den nächsten zwanzig Jahren rund 167.000 zusätzliche Wohnungen, um das heutige Niveau einigermaßen zu halten.

Zumindest in Gebieten mit besonders hohem Mietdruck sollte der Staat durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten Anreize schaffen, in den Mietwohnungsbau wieder mehr zu investieren.

Statt neue Förderprogramme für den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung zu schaffen und bestehende weiter auszubauen, kürzt die schwarz-gelbe Bundesregierung verantwortungslos existierende Programme, z. B. „Soziale Stadt“.

Beschluss A 16

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Nachhaltigkeit im Wohnungsbau sicherstellen

Beschluss:

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert sich dafür einzusetzen, dass der ökologische Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München, der für alle Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken verpflichtend ist, auf echte Nachhaltigkeit überprüft wird.

Begründung:

Eine ökologische Bauweise ist nicht zuletzt aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes zwingend erforderlich. Allerdings muss der von der Landeshauptstadt entwickelte Kriterienkatalog regelmäßig aktualisiert und überprüft werden.

Es ist beispielsweise nur vordergründig ökologisch, bei Fenstern die Verwendung heimische Hölzer vorzuschreiben, wenn diese nicht nur in Ausnahmefällen nach einigen Jahren von den Eigentümern durch Kunststofffenster ersetzt werden, die energiesparender, kostengünstiger und weniger pflegebedürftig sind.

Es ist – um ein weiteres Beispiel zu nennen – nur vordergründig sinnvoll, Fenster in Treppenhäusern oder auf Nordseiten zu vermeiden, wenn gleichzeitig der Stromverbrauch für Beleuchtung steigt.

Beschluss A 17

Antragsteller:

Ortsverein Schwanthalerhöf, Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Genossenschaftsidee fördern und genossenschaftlichen Wohnungsbau weiter stärken

Beschluss:

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert sich dafür einzusetzen, dass Wohnungsbaugenossenschaften in München noch stärker gefördert werden. Ansatzpunkte sind dabei u.a. das München-Modell für Genossenschaften, die Stärkung des Instruments des Erbbaurechts und eine gezielte Ausweisung von Flächen für Genossenschaften und Baugemeinschaften. Darüber hinaus soll es in der Stadtverwaltung eine/n einheitliche/n Ansprechpartner/in geben, der/die sich um die Probleme von Wohnungsgenossenschaften kümmert und diese auch innerhalb der Verwaltung löst. Zusätzlich soll interessierten Mieterinnen aufgezeigt werden, wie sie sich erfolgreich an einer Genossenschaft beteiligen und wie sie selbst eine solche gründen können.

Begründung:

Solidarität, Selbstbestimmung und Soziale Gerechtigkeit sind nicht durch Zufall Prinzipien, die sowohl der Sozialdemokratie als auch der Genossenschaftsidee zugrunde liegen. Genossenschaften und Sozialdemokratie sind – wie auch die Gewerkschaftsbewegung - im Zuge der Industrialisierung aus den gleichen Bevölkerungsschichten entstanden. Genossenschaften haben sich auch in der Wirtschaftskrise bewährt. Ohne Genossenschaften in der Wohnungswirtschaft, im Handel, der Landwirtschaft und dem Bankensektor sähe es in Deutschland schlechter aus. Genossenschaften, Kommunen und die SPD sind natürliche Partner, die noch mehr als bisher aufeinander zugehen sollten.

Wohnungsgenossenschaften haben sich in der Praxis als dritter Weg zwischen Wohneigentum und Miete bewährt. Sie nutzen privates Kapital zu gemeinwirtschaftlichen Projekten. Dabei wollen sie nicht die höchstmögliche Rendite erwirtschaften, sondern Wohnraum kostendeckend bereitstellen. Das Selbstverständnis der Wohnungsgenossenschaften mit den Grundsätzen der Identität, der Selbstverwaltung, der Selbstverantwortung und der Selbsthilfe aktiviert das bürgerschaftliche Engagement und trägt zu einer Stabilisierung der Wohnquartiere und zur Erhaltung des sozialen Friedens bei. Wohnungsbaugenossenschaften bieten darüber hinaus auch erhebliches Potential bei der privaten Altersvorsorge. Beispiele zeigen, dass Wohnungsgenossenschaften im besonderen Maße in der Lage sind, ein altersspezifisches Wohnungsangebot, wohnbegleitende Serviceangebote und Nachbarschaftsangebote zu erbringen.

Viele genossenschaftliche Projekte scheitern angesichts eines erheblichen organisatorischen und finanziellen Aufwands. Häufig werden die Aktivitäten der Wohnungsgenossenschaften durch Mangel an Eigenkapital und Preistreiberien von Investoren auf dem Immobilienmarkt gebremst. Mit der Ausweisung von Flächen für Genossenschaften und der gezielten Förderung von Genossenschaftsprojekten im München-Modell kann dieser Aufwand minimiert werden. Einheitliche Ansprechpartner in der Verwaltung reduzieren Bürokratie und organisatorischen Aufwand.

Beschluss A 18

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Genossenschaftlichen Wohnungsbau stärken

Beschluss:

Gezielt soll auch die Reprivatisierung der im Vorkaufsrecht erworbenen Häuser zugunsten der Genossenschaften genutzt werden. Dies gilt nicht nur für die bereits bestehenden größeren Wohnungsgenossenschaften, sondern auch für neu entstehende Kleingenossenschaften und Mietergemeinschaften, sogenannten jungen Genossenschaften.

Eine Beratungsstelle der Landeshauptstadt für die BewohnerInnen der vorgekauften Häuser zur Gründung von Genossenschaften muss eingerichtet werden. Für diese Option soll in den Häusern geworben werden. Die Gründung muss durch städtische Beratung unterstützt und vorbereitet werden. Aber auch im laufenden Gebäudebetrieb, bei anstehenden Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen bedarf es eines gut ausgebauten Beratungsangebots.

Im Bereich Neubau von Wohnhäusern bedarf es der weiteren Unterstützung von genossenschaftlichen Wohnformen. Die Einrichtung einer städtischen Agentur für Genossenschaften und Baugemeinschaften im Rahmen eines städtischen Förderkonzepts soll den InteressentInnen im Bereich Neubau von Wohnungen im kleingenossenschaftlichen Rahmen oder in Baugemeinschaften ein Forum bieten, beratend tätig sein und diese bei der Suche nach passenden Grundstücken unterstützen.

Begründung:

Wohnungsgenossenschaften stellen eine wirkungsvolle Möglichkeit dar, bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu erhalten. Genossenschaftliche Wohnblocks stellen in vielen Vierteln, die starkem Verdrängungsdruck ausgesetzt sind stabilisierende Elemente für die gemischten Sozialstrukturen dar. Genossenschaftliche Wohnformen können auch das Entstehen eines funktionierenden sozialen Binnenmilieus unterstützen und gemeinschaftliche Aktivitäten im Stadtviertel begünstigen. Der Anteil an genossenschaftlichem Wohnen in München muss erhöht werden.

Beschluss A 19

Antragsteller: Arbeitsgemeinschaft 60 plus München

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Wohnen im Alter

Beschluss:

Die Münchner SPD befürwortet die begonnene Politik zu „Wohnen im Alter“ und fordert die Verantwortlichen auf, darauf hinzuwirken, dass

- alle neugebauten Wohnungen barrierefrei ausgestattet werden,
- Wohnungen im Bestand bedarfsgerecht umgebaut werden,
- eine besonders große Vielfalt der Wohnformen für Seniorinnen und Senioren fortentwickelt wird, auch im Sinne einer Bezahlbarkeit.

Begründung

Barrierefreiheit dient körperlich eingeschränkten Menschen jeden Alters und unterstützt sie in ihrem Wunsch, selbstbestimmt und selbständig zu wohnen.

Neubauten, die barrierefrei errichtet werden, verursachen keine höheren Baukosten und ersparen spätere Nachrüstungskosten.

Seniorinnen und Senioren leben äußerst unterschiedliche Lebensentwürfe, haben völlig unterschiedliche Bedürfnisse – zum Beispiel was Geselligkeit, Freizeitgestaltung oder gesundheitliche Betreuung betrifft.

Hierauf muss bei Planung, Bau und Renovierung im Bestand angepasst reagiert werden.

Beschluss A 20

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Wohnen in der Ausbildung

Beschluss:

Für Auszubildende, Studierende und BerufsanfängerInnen müssen städtische Angebote bei den Wohnungsbaugesellschaften geschaffen werden und die Gründung von Wohngemeinschaften ermöglicht werden. Im Sinne der Durchmischung der Sozialstrukturen sollen diese in geeignete Wohnungen im Bestand eingestreut werden.

Im Rahmen einer städtischen ständigen Beratungs- und Betreuungsstelle für Jugendliche in Ausbildung sollen sich InteressentInnen bewerben und zu Wohngemeinschaften zusammenschließen können. Hier soll auch über weitergehende Angebote informiert werden.

Ergänzt werden soll dieses Angebot durch ein städtisches, kostengünstiges Ausbildungswohnheim gerade für kurzzeitige Aufenthalte in München, beispielsweise im Zuge des Blockunterrichts an den Berufsschulen.

Auch der Freistaat Bayern muss seiner Verantwortung gerecht werden und Auszubildendenwohnheime endlich mit einem festen Fördertitel versehen.

Die Ausbildungsbetriebe sind an den Kosten der Unterbringung zu beteiligen.

Der Freistaat Bayern ist in die Verantwortung zu nehmen, die finanzielle Ausstattung der zuständigen Studentenwerke zu verbessern, damit diese neue Wohnangebote für Studierende schaffen können.

Begründung:

Gerade für Auszubildende, Studierende oder BerufsanfängerInnen ist es besonders schwer, auf dem Münchner Wohnungsmarkt Fuß zu fassen. Diese Gruppe leidet besonders unter den hohen Mietpreisen und dem knappen Angebot bezahlbarer Wohnungen in München. Oft können auch die geforderten Kauttionen und Sicherheiten nicht erbracht und Münchner Mieten nicht gezahlt werden.

Beschluss B 1

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Landtagsfraktion

Umwandlung von Mietshäusern in Erhaltungssatzungsgebieten stoppen

Beschluss:

Die SPD-Landtagsfraktion wird aufgefordert, erneut auf die bayerische Staatsregierung einzuwirken, dass diese von der Verordnungsermächtigung des Bundesgesetzgebers nach § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch macht und eine Rechtsverordnung zur Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in Erhaltungssatzungsgebieten erlässt.

Begründung:

Gerade in den innerstädtischen Quartieren der Stadt München findet eine erhebliche Verdrängung der angestammten Bevölkerung (Gentrifizierung) durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum statt. Mehr oder weniger seriöse Käufer erwerben Häuser oder ganze Wohnanlagen, teilen diese dann anschließend auf („Aufteiler“) und verkaufen die einzelnen Wohnungen nach der Umwandlung so teuer wie möglich. Umwandlungen schaffen keine einzige zusätzliche Wohnung, sondern maximieren lediglich den Gewinn von einigen wenigen Spekulanten. Die Interessen von wenigen Profiteuren werden durch die derzeitige gesetzliche Lage höher bewertet, als die Interessen der Allgemeinheit und der betroffenen Mieter.

Bereits heute sieht § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor, dass Gemeinden eine Erhaltungssatzung erlassen können, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestimmten Gebieten zu erhalten. Von diesem Instrument macht die Stadt München bereits seit Mitte der 80er Jahre Gebrauch. Es gibt in München derzeit 14 Erhaltungssatzungen, die für 93.200 Wohnungen mit 168.300 Einwohnern gelten. Dadurch gelang es bisher, die soziale Mieterstruktur in den innerstädtischen Quartieren zumindest teilweise zu erhalten. Der Schutz der Mieter konnte vor allem durch das unter bestimmten Voraussetzungen bestehende Vorkaufsrecht der Stadt (bzw. durch eine entsprechende Abwendungserklärung) erreicht werden. „Aufteiler“ nutzen jedoch gezielt systembedingte Lücken, die von den Kommunen selbst nicht geschlossen werden können.

Der Bundesgesetzgeber hat in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB die Landesregierung ermächtigt, eine Verordnung zum Schutz der betroffenen Bevölkerungskreise zu erlassen (Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum) und damit den Kommunen ein effektives und wirksames Mittel zur Beseitigung der Missstände an die Hand zu geben. Im Gegensatz zum Freistaat Bayern hat der Stadtstaat Hamburg diese Möglichkeit genutzt und ein Umwandlungsverbot erlassen. Aufgrund der guten Erfahrungen mit dem von der SPD eingeführten Instrument des Genehmigungsvorbehalts hat die CDU in Hamburg ihre kritische Haltung zu sozialen Erhaltungsverordnungen in 2010 endlich aufgegeben und befürwortet seitdem das Instrument.

Beeinträchtigungen für Kommunen, die keine gefährdete Wohnraumversorgung aufweisen, sind nicht zu befürchten. Der Genehmigungsvorbehalt gilt nur in Erhaltungssatzungsgebieten. Der Freistaat Bayern sollte daher Kommunen, die von diesem Instrumentarium Gebrauch machen wollen, dies ermöglichen. Damit könnte die Stadt München den Milieuschutz wieder gezielt steuern und bereits vor einer Umwandlung erfolgreich intervenieren.

Beschluss B 2

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Landtagsfraktion, SPD-Bundestagsfraktion

Umwandlungsverbot

Beschluss:

Durch Neuregelung durch den Bundesgesetzgeber soll den Städten die Satzung eingeräumt werden, in Erhaltungssatzungsgebieten nach §§172 Baugesetzbuch ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen zu erlassen. Diese Kompetenz ist auf kommunaler und nicht auf Landesebene sinnvoll anzusiedeln.

Begründung:

Ein Umwandlungsverbot würde die Zerstückelung und den stückweisen Verkauf von Wohnhäusern verhindern oder zumindest unter Genehmigungsvorbehalt stellen. Dieses würde dem weiteren Abschmelzen des Mietwohnungsbestandes und damit die Verschärfung der Nachfragesituation auf dem Münchner Wohnungsmarkt entgegenwirken. Das Bundesland Hamburg hat diese Regelung bereits eingeführt und Erfolge erzielen können.

Beschluss B 3

Antragsteller:

Ortsverein Schwanthalerhöf, Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Bestand von Sozialmietwohnungen durch Erwerb von Belegungsrechten erhöhen

Beschluss:

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert sich dafür einzusetzen, dass das städtische Belegrechtsprogramm so gestaltet wird, dass es im nennenswerten Umfang bezahlbaren Wohnraum im gesamten Stadtgebiet schafft, ausgewogene Mieterstrukturen fördert und am Markt funktioniert. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Kooperation mit Genossenschaften gelegt werden. Der Ankauf von Belegungsrechten bei freifinanzierten Wohnungen ist offensiver zu bewerben, auch als „Rundum-sorglos-Paket für Vermieter“.

Ziel ist es die vom Stadtrat zur Verfügung gestellten Mittel auch in Zukunft erfolgreich für die Zielgruppe der Sozialwohnungsberechtigten und anderer sozial weniger privilegierter Gruppen einzusetzen und preisgünstigen Wohnungsbestand langfristig zu sichern.

Begründung:

München ist bundesweit einer der teuersten Wohnungsmärkte. Der Bestand von Sozialmietwohnungen wird sich ohne weitere Eingriffe in den nächsten Jahren deutlich reduzieren, weil sich der Bund aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau weitgehend zurückgezogen hat. Die Neubauförderung alleine kann diese Lücke nicht kompensieren. Der Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen bei Genossenschaften, Wohnungsunternehmen und Privatpersonen ist daher eine geeignete Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum für Haushalte zu sichern, die Schwierigkeiten haben, in München geeigneten Wohnraum zu finden. Bisher gestaltet sich der Ankauf von Belegungsrechten laut Sozialreferat schwierig, da Vermieter Vorstellungen in finanzieller Hinsicht wie auch in Bezug auf die künftige Mieterschaft haben, die aus städtischer Sicht nicht akzeptabel sind. Gleichzeitig ist das Belegrechtsprogramm aber auch zu wenig bekannt.

Gerade bei vielen privaten Einzelvermietern und bei Genossenschaften steht die Rendite nicht im Vordergrund. Deswegen muss das Belegrechtsprogramm gerade auch für Genossenschaften attraktiver gestaltet werden. Häufig scheidet ein Vertrag daran, dass sich Wohnungsamt und Genossenschaft nicht darüber einigen können, wer die Auswahl des Mieterhaushalts trifft. Eine Eigenbelegung bei nachgewiesenen Einkommensobergrenzen des Miethaushalts durch die Genossenschaften könnte ebenfalls eine ausgewogene Mieterstruktur gewährleisten und wäre ein Lösungsansatz. Das gilt analog auch für die städtischen Wohnungsgesellschaften. Private Investoren suchen eine relativ sichere Anlage, wollen sich aber nicht an eine starre Belegungsbindung einlassen. Grund hierfür sind häufig abweichende Zinsbindungen beim Fremdkapital. Eine Flexibilisierung der Bindungsfristen würde das Belegrechtsprogramm z.B. für diese Zielgruppe attraktiver machen. Darüber hinaus wäre ein Service-Paket, das dem Vermieter mehr Sicherheit gegenüber dem „normalen“ Mietverhältnis bietet, ohne dass hierfür für die Stadt zwangsläufig Mehrkosten entstehen, hoch attraktiv.

Wohnungspolitischer Parteitag der Münchner SPD am 27.11.2010

Beschlussbuch

Wünschenswert wäre auch eine Art Garantie für Mietausfälle oder Schäden durch Vandalismus, um die Angst vor vermeintlichen Mietnomaden zu nehmen. Das tatsächliche Risiko ist gering, bundesweit gibt es nach amtlichen Statistiken weniger als 1000 Fälle mit sinkender Tendenz.

Das Gesamtangebot sollte von der Stadtverwaltung offensiv beworben werden.

Beschluss B 4

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Vorkaufsrecht intensiver nutzen

Beschluss:

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert, die Voraussetzungen für ein intensiveres Ausüben des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten zu schaffen. Es ist dringend notwendig, die Ausübungsschwelle der aktuellen Marktsituation auf dem Immobiliensektor anzupassen.

Dazu gehört insbesondere:

- **der Verzicht auf den pauschalen Abschlag von 10 Prozent von der durchschnittlichen Bruttokaltmiete bei der Ausübungsschwelle**
- **bei der Festlegung der maßgeblichen Miethöhe als Grundlage für die Entscheidung zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes soll in Zukunft für das betroffene Objekt die im Mietspiegel für das konkrete Objekt geltende Miethöhe angesetzt werden.**

Bei der Reprivatisierung (Veräußerungspflicht nach § 89 Bundesbaugesetz) ist grundsätzlich auf die Nutzung des Erbbaurechts nach § 89 Nr. 3 Bundesbaugesetz zu achten.

Begründung:

Für die Münchner SPD ist das Instrument der Erhaltungssatzung als Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein unverzichtbares Instrument. Es droht aber zu einem zahnlosen Tiger zu werden, wenn das gemeindliche Vorkaufsrecht tatsächlich nicht mehr ausgeübt wird, weil die betroffenen Anwesen schon alleine wegen der Miethöhe nicht mehr in Frage kommen. In Stadtgebieten mit besonders hohem Umwandlungsdruck (z. B. Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und Haidhausen) kam es in den letzten zwei bzw. drei Jahren zu keiner Vorkaufsrechtsprüfung mehr, weil die von der Stadt selbst festgelegte Ausübungsschwelle überschritten war.

Die pauschale Ausübungsschwelle von derzeit 8,76 Euro pro Quadratmeter ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht in keiner Weise den Realitäten auf dem Münchner Immobilienmarkt.

Auch bei Reprivatisierungen ist künftig mehr auf die Nutzung des Erbbaurechts nach den bestehenden bundesgesetzlichen Vorschriften zu achten.

Beschluss B 7

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD Bundestagsfraktion, Bundesparteitag

Reprivatisierung Vorkaufsrecht

Beschluss:

Die nach Ausübung des Vorkaufsrechts vorgeschriebene Reprivatisierung soll bevorzugt zugunsten von Genossenschaften und insbesondere auch den städtischen Wohnbaugesellschaften erfolgen.

Der Bundesgesetzgeber soll die grundsätzliche Verpflichtung der Kommunen, die im Vorkaufsrecht erworbenen Häuser zu reprivatisieren aufheben. Nur so ist es den Kommunen möglich wirkungsvoll den Bestand an Wohnraum in öffentlicher Hand zu erweitern.

Begründung:

Die Anwendung des Vorkaufsrechts und die Reprivatisierung zu Gunsten der Wohnungsbaugesellschaften lässt sich gerade in stark von Verdrängungskonkurrenz betroffenen Gebieten dazu nutzen, durch den Aufbau eines Wohnungsbestandes in öffentlicher Hand ein wirkungsvolles Gegengewicht zu dem privaten Wohnungsmarkt zu schaffen.

Oft kann dies aus Mangel an Entwicklungsflächen im Viertel eben nur im Bestand geschehen. Die Wohnbaugesellschaften der Landeshauptstadt München sollen deshalb gerade im Bestand durch Ankauf verstärkt aktiv werden. Dafür bietet sich auch die Reprivatisierung von vorgekauften Häusern in Erhaltungssatzungsgebieten zugunsten der Wohnbaugesellschaften an.

Beschluss B 8

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Wohnungslosigkeit wirksam bekämpfen

Beschluss:

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert, den bisherigen Weg „Wohnen statt Unterbringen“ in den kommenden Jahren konsequent weiter zu gehen und sich im Detail für folgende Ziele einzusetzen:

- **Eine Verstärkung des kommunalen Wohnungsbauprogramms für wohnungslose Haushalte und Menschen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Münchner Wohnungsmarkt.**
- **Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstärkt in die Programme einbinden, aber auch insbesondere Wohlfahrtsverbände als neue Partner in diesen Programmen gewinnen**
- **Die Unterbringung in Pensionen weiter verringern.**
- **Eine ausreichende Betreuung mit den zuständigen Ebenen sicherstellen.**
- **Den Weg der Prävention weiter konsequent weiter verfolgen und ausbauen.**
- **Wohnmöglichkeiten für besondere Zielgruppen (z.B. ältere Menschen mit besonderen Problemlagen) weiter ausbauen.**
- **Nachbarschaften in die Umsetzung der Programme frühzeitig einbeziehen, um Widerständen offen, aber zielgerichtet begegnen zu können.**

Begründung:

Die Münchner SPD hat in den vergangenen Jahren in der Landeshauptstadt ein nicht nur bundesweit beispielhaftes System für Menschen, die von Wohnungslosigkeit betroffen oder bedroht sind, entwickelt. In München müssen Menschen nicht auf der Straße leben, für sie gibt es ein differenziertes Hilfesystem, das Wohnungslosigkeit erst vermeiden und dann so schnell als möglich bekämpfen will.

In der jüngsten Zeit ist der Druck auf das Wohnungslosensystem wieder gestiegen: Zum einen erreichen viele – insbesondere unbegleitete minderjährige - Flüchtlinge München, zum anderen sind mehr Münchnerinnen und Münchner von Wohnungsverlust bedroht.

Beschluss B 9

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Ankauf von Immobilienbeständen durch städtische Wohnungsgesellschaften

Beschluss:

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert sich dafür einzusetzen, dass die städtischen Wohnungsgesellschaften in die Lage versetzt werden, künftig deutlich mehr bereits bestehende Immobilienbestände ankaufen zu können.

Gleichzeitig erwarten wir von den städtischen Wohnungsgesellschaften, sich spürbar mehr beim Ankauf bestehender Immobilien zu engagieren. Dabei sollen sie ggf. auch auf das von Oberbürgermeister Christian Ude ins Leben gerufene „Bündnis für Mietwohnungsbau“ zurückgreifen.

Nur so kann ein wirkungsvolles öffentliches Gegengewicht zu dem privaten Wohnungsmarkt geschaffen werden.

Begründung:

Ein großer eigener städtischer Immobilienbestand führt dazu, dass auch für die nicht gutverdienenden Münchnerinnen und Münchner bezahlbarer Wohnraum vorhanden bleibt. Im Übrigen dämpft ein großer städtischer Immobilienbestand auch die Preise im so genannten frei finanzierten Wohnungsmarkt.

Durch den Ankauf von 50 % zu den bereits im städtischen Besitz gehaltenen 50% der Beteiligung der Heimag-AG konnten in München 4.500 Wohnungen übernommen werden. Diese Wohnungen, einschließlich der sich auf den Grundstücken befindlichen Baulandreserven, stellten eine erhebliche Verbesserung der Münchner Mietlandschaft dar.

Durch den Verkauf von Wohnraumbeständen durch Unternehmen oder große institutionelle Anleger gehen dem Münchner Wohnungsmarkt jährlich Tausende von preiswerten Wohnungen verloren, auch wenn die Dynamik durch die Finanzmarktkrise in letzter Zeit etwas nachgelassen hat. Besorgniserregend ist nach wie vor die Entwicklung bei den Sozialwohnungsbeständen. Durch den Ablauf der Bindungsfristen gehen in den nächsten 10 Jahren mehr als 15.000 Sozialwohnungen verloren. Gleichzeitig steigen die Vormerkzahlen für Sozialwohnungen auf der Dringlichkeitsliste des Amtes für Wohnen und Migration.

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und Gewofag bewirtschaften derzeit fast 60.000 Wohnungen, die meisten davon im geförderten Wohnungsbau. Mit Durchschnittsmieten von unter 7 Euro leisten sie einen unschätzbaren Beitrag zur Sicherung von bezahlbaren Mieten in München. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften engagieren sich derzeit schwerpunktmäßig im Neubau für junge Familien, in der energetischen Sanierung ihrer großen Altbaubestände, in Vorhaben des innovativen Wohnungsbaus und in Modellen des betreuten und alten gerechten Wohnens. Darüber hinaus sollen sie künftig ein stärkeres Augenmerk auch auf den Ankauf von Wohnungsbeständen legen. In Frage kommen hierfür in erster Linie Wohnungsbestände, deren Belegungsbindung ausläuft und die damit dem sozialen Wohnungsmarkt entzogen würden. Um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Wohnungsbaugesellschaften nicht zu überfordern, soll dabei vor allem der Ankauf mittelgroßer Bestände angestrebt werden. Für einen Ankauf größerer Bestände ist

Wohnungspolitischer Parteitag der Münchner SPD am 27.11.2010

Beschlussbuch

eine Lösung mit den im „Bündnis für Mietwohnungsbau“ zusammengeschlossenen Unternehmen zu prüfen.

Um in Zukunft gerüstet zu sein, wenn größere Bestände zum Verkauf anstehen, (hier ist z. B. zu erwarten, dass die GWB-AG, eine Tochter der Bayerischen Landesbank, aufgrund deren Milliardenverluste und damit verbundener europäischer Auflagen bald zum Verkauf steht) müssen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in die Lage versetzt werden, wenn der Bestand zu einem angemessenen Preis zu erhalten ist, diesen zu kaufen. Dieser große Wohnungsbestand in München darf nicht der Spekulation Preis gegeben werden. Alle Zusicherungen die beim Verkauf an Privatinvestoren vom Verkäufer gemacht werden, helfen nur kurzfristig, manchmal mittelfristig, aber sie führen immer dazu, dass langfristig dieser Bestand der Stadt verloren geht. Die derzeit äußerst günstigen Konditionen auf dem freien Kapitalmarkt machen zusätzliche städtische Finanzmittel entbehrlich.

Beschluss B 12

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Erhaltungssatzungen nutzen

Beschluss:

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert, das Instrument der Erhaltungssatzung im bestehenden Rechtsrahmen intensiv zu nutzen. Durch Untersuchungen sollen die Milieus und die Sozialstrukturen ständig beobachtet werden und wo immer möglich weitere Erhaltungssatzungen erlassen werden.

Begründung:

Allein in den kommenden zwei Jahren laufen zahlreiche gültige Erhaltungssatzungen aus. Zum Glück ist es gerade gelungen, in Giesing an der Tegernseer Landstraße eine solche Erhaltungssatzung um weitere fünf Jahre zu verlängern. In der Vergangenheit scheiterte eine Verlängerung daran, dass zum Zeitpunkt der Untersuchung gerade die Bevölkerungsstruktur ungünstig zusammengesetzt war.

Durch ständige Untersuchungen und Beobachtungen in den betroffenen Gebieten könnte eine Erhaltungssatzung (wieder) eingeführt bzw. verlängert werden, sobald die Kriterien dafür gegeben sind.

Beschluss B 14

Antragsteller: Ortsverein Haidhausen

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Neufassung der Regelungen zum Erlass von Erhaltungssatzungen

Beschluss:

- 1. Orientiert am Verfahren zur Festlegung von Gebieten der Sozialen Stadt und den in Hamburg erprobten Kriterien zur Festlegung von Gebieten der Erhaltungssatzung wird eine gebietsplanerische und sozialwissenschaftliche Voruntersuchung im betroffenen Gebiet durchgeführt. Diese dient der vorläufigen Abgrenzung und Gliederung des Gebiets, sowie der Erfassung und Analyse der sozialen Indikatoren für die ansässige Wohnbevölkerung und der zu schützenden sozialen Milieus im Gebiet.**
- 2. Auf der Basis dieser Voruntersuchungen erfolgt durch Beschluss des Stadtrats die definitive Abgrenzung des Gebiets und die Bestimmung der Kriterien und des Umfangs einer repräsentativen Befragung von Bürgern der zu schützenden Gruppen.**
- 3. Die förmliche Festlegung des Gebiets der Erhaltungssatzung nach §172 BauGB erfolgt durch Beschluss des Stadtrats nach ausführlicher Beteiligung der Bürger und der zuständigen Bezirksausschüsse.**

Dieses Verfahren wird zunächst anhand einer Erhaltungssatzung geprüft.

Begründung:

Hintergrund

Zum Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung sind alle zur Verfügung stehenden Regulierungen zur Stadtteilentwicklung konsequent anzuwenden und fortzuentwickeln. Das gilt insbesondere für die Kriterien, Instrumente und Verfahren zum Erlass neuer Erhaltungssatzungen. Erforderlich ist hierfür eine wissenschaftlich fundierte, auf soziale Milieus orientierte, planerische und sozialwissenschaftliche Untersuchung über den Status und die räumliche Verteilung der zu schützenden Bevölkerungsgruppe im Stadtbezirk.

zu 1. und 2.

Struktur und Entwicklung der Stadtbezirke und die spezifischen Indikatoren der zu schützenden Milieus der ansässigen Wohnbevölkerung unterliegen einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess. Hier müssen Veränderungen der prägenden Rahmenbedingungen ausreichend klar erfasst werden, um gezielt die erwünschte und gesetzlich angestrebte Schutzwirkung zu erzielen.

Es liegt nahe, grundsätzlich die in München erprobten Verfahren zur Festlegung der Gebiete der Sozialen Stadt analog anzuwenden. Zu empfehlen ist darüber hinaus, die in Hamburg angewandten Regelungen, Indikatoren und Erhebungsmerkmale für die repräsentative Befragung ausgewählter Mitglieder der zu schützenden Milieus im Gebiet einzubeziehen (vgl. HmbGVBl. Nr.31 17.Juni 2008).

zu 3.

Die Mitwirkung der zuständigen BA's und die intensive Beteiligung der Bürger aus dem betroffenen Stadtbezirk sind für die endgültige Festsetzung des Satzungsgebiets unumgänglich und unumstritten. Entscheidend ist aber nach wie vor, den Druck auf die Staatsregierung zu erhöhen, endlich ein

Wohnungspolitischer Parteitag der Münchner SPD am 27.11.2010

Beschlussbuch

Umwandlungsverbot im Gebiet der Erhaltungssatzung zu erlassen, als wesentliches Schutzelement. Dies steht in Hamburg seit mehr als 15 Jahren durch Erlass der Landesregierung zur Verfügung.

Beschluss B 15

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Landtagsfraktion

Ersatz für Fehlbelegungsabgabe schaffen

Beschluss:

Für den Wegfall der Fehlbelegungsabgabe für MieterInnen im städtisch geförderten Wohnungsbestand, die vor einigen Jahren abgeschafft wurde, ist ein adäquates Ersatzinstrument zu finden. Die Einnahmen daraus sollen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Investitionen zur Verfügung gestellt werden. Besserverdienende sollen Mietpreise entsprechend ihrem Einkommen zahlen, damit günstiger Wohnraum denen zugute kommen kann, die ihn wirklich brauchen.

Beschluss B 16

Verwiesen ohne Beschlussfassung an die SPD-Stadtratsfraktion

Antragsteller: Ortsverein Haidhausen

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

Erneuerung und Erweiterung der Wohnnutzung der Kegelhofmühle

Beschluss:

Der OV Haidhausen bebeschusst, dass die Immobilie im städtischen Eigentum verbleibt und entsprechend der Planungen vom Kommunalreferat erneuert und erweitert wird. Die geplanten Wohnungen sollen im geförderten Wohnungsbau erstellt werden. (Wohnungsmix entsprechend der anliegenden GWG-Siedlung).

Begründung:

Rahmenbedingungen

Objekt Kegelhof 3 im Stadtbezirk 5, Stadtteil Au, Grundstückseigentümer LHM

Der Gebäudekomplex liegt am Rande des Stadtteils Au am Rande einer Insel, die durch den Kegelhofbach und den Auer Mühlbach gebildet wird. In direkter Nachbarschaft liegt das Freizeitheim Kegelhof und ein intensiv genutzter, neu gestalteter Kinderspielplatz.

Geplant ist, die leerstehenden Wohnungen sowie die gewerblich genutzten Räume general instand zu setzen. Zusätzlich sollen 1-2 Geschosse für Wohnnutzung auf das Hauptgebäude aufgesetzt werden. Insgesamt ist eine Geschossfläche von insgesamt 5.312,2 m² vorgesehen, mit ca. 34 WE und nicht störendem Gewerbe sowie Gemeinbedarfsflächen für soziale Nutzungen.

Begründung:

Die Liegenschaft befindet sich im städtischen Eigentum und bietet die Chance, in größerem Umfang preiswerten Wohnraum und dringend benötigte soziale Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Au zu errichten. Nach Beschluss des Stadtrats vom September 2008 besteht dringender Bedarf in der Au für Kindertagesstätten, Altenservice-Zentren und preiswerten Wohnraum für Jung und Alt.

Beschluss C 1

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion, SPD Landtagsfraktion, SPD-Stadtratsfraktion

Mietspiegel reformieren

Beschluss:

Die SPD-Bundestagsfraktion und die SPD-Landtagsfraktion werden aufgefordert, eine Initiative zur Reform der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB mit dem Ziel, die Berechnungsgrundlagen bis Ende 2012 so zu verändern, dass das tatsächliche örtliche Mietniveau durch Einbeziehung aller Mieten abgebildet werden kann, zu ergreifen. Dazu ist es insbesondere notwendig, den bislang geltenden Vergleichszeitraum von vier Jahren zu streichen.

Die SPD-Stadtratsfraktion wird aufgefordert,

- **über den Deutschen Städtetag eine entsprechende Initiative zu ergreifen**
- **künftig den Mietspiegel alle zwei Jahre zu erheben.**

Begründung:

Ein wichtiges Ziel der Mietrechtsreform 2001 war es, die Effizienz des Vergleichsmietensystems zu erhöhen. Dabei wurde die Rolle des Mietspiegels gestärkt, zusätzlich zum einfachen Mietspiegel wurde der qualifizierte Mietspiegel mit seinen besonderen Anforderungen und Rechtsfolgen eingeführt. Ein qualifizierter Mietspiegel ist nicht einfach nur eines von vielen Beweismitteln in einer gerichtlichen Mieterhöhungsauseinandersetzung, er führt zur Vermutung, dass die in ihm enthaltenen Entgelte tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Bei der Erstellung von Mietspiegeln ist die Landeshauptstadt München aber gesetzlich gezwungen, nur die Wohnungen berücksichtigt werden, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert wurden (geänderte Bestandsmieten). Alle Mietverhältnisse, bei denen sich außer z. B. den umgelegten Betriebskosten nichts geändert hat, bleiben beim Mietspiegel außen vor. Dieser erheblich zu kurze Betrachtungszeitraum führt in Regionen wie München, bei den Mieten bei Neuvermietungen erheblich steigen, zu einem verzerrten Bild.

Beschluss C 2

Antragsteller: Ortsverein Maxvorstadt

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Mietspiegel reformieren

Beschluss:

Die München SPD fordert die SPD-Bundesfraktion auf, erneut Initiativen zu ergreifen mit folgendem Ziel:

Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert das Bürgerliche Gesetzbuch dahingehend zu ergänzen, dass bei der Erstellung der Mietspiegel künftig Bestandsmieten zu einem höheren Anteil einfließen oder Abschläge für energetisch nicht modernisierte Wohnungen zwingend vorgeschrieben werden.

Begründung:

Die derzeitige gesetzliche Regelung sieht vor, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus jenen Mieten gebildet wird, die in den letzten 4 Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Dies führt im Ergebnis dazu, dass mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung die Modernisierungsmieterhöhungen durch energetische Modernisierung das Mietspiegelniveau anheben. Dieses höhere Mietspiegelniveau berechtigt Vermieter auch zu einer Erhöhung der Miete in jenen Häusern des Wohnungsbestandes, in welchen eine energetische Modernisierung noch gar nicht stattgefunden hat. Damit werden im Ergebnis nicht nur die tatsächlich angefallenen Kosten auf die Mieter abgewälzt, die im Rahmen der energetischen Modernisierung zumindest eine Energieeinsparung verbuchen können, sondern auf dem Umweg über die Vergleichsmieterhöhung auch auf all jene Mieter, deren Vermieter die Ziele des Klimaschutzes noch nicht umgesetzt haben.

Dieser Effekt kann nur dadurch vermieden werden, dass entweder auf Bundesebene die gesetzliche Regelung dahingehend geändert wird, dass der Anteil von Bestandsmieten, der bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließt, erhöht wird, z. B. durch eine Ausdehnung der zeitlichen Grenze auf 10 Jahre, oder dass zwingende Abschläge eingeführt werden, für jene Anwesen des Wohnungsbestandes, in denen die energetische Modernisierung bislang noch nicht durchgeführt wurde.

Die derzeitige gesetzliche Regelung benachteiligt nicht nur die Mieter, sondern läuft auch den Zielen des Klimaschutzes zuwider.

Beschluss C 4

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Mehr Mieterschutz: Einheitliche Kappungsgrenze einführen – Neuvertragsmieten begrenzen

Beschluss:

Die SPD-Bundestagsfraktion wird aufgefordert, eine Gesetzesinitiative im Deutschen Bundestag einzubringen, dass eine gemeinsame Kappungsgrenze von insgesamt maximal 20 Prozent innerhalb von drei Jahren für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB und Mieterhöhungen durch Modernisierung nach § 559 BGB eingeführt wird.

Die Münchner SPD begrüßt ausdrücklich die Bundesratsinitiative Berlins, eine Grenze beim Neuabschluss von Mietverträgen einzuziehen.

Begründung:

Die derzeitige Regelung, die es Vermietern gestattet, Mieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete mit einer Kappungsgrenze von 20 Prozent binnen drei Jahren anzuheben und gleichzeitig unbegrenzt und unbefristet Modernisierungskosten in Höhe von 11 Prozent auf die Jahresmiete zusätzlich umzulegen, führt in Gebieten mit besonders hohem Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Netto-Kaltmieten, die sich Menschen mit einfachem oder mittlerem Einkommen nicht mehr leisten können.

Eine Kappungsgrenze von maximal zwanzig Prozent für die Mieterhöhung insgesamt ist überfällig.

Berlin hat eine Bundesratsinitiative u. a. mit dem Ziel eingebracht, bei Neuvermietungen eine Grenze bei der Steigerung des Mitzinses einzuführen. Gerade in Ballungszentren verlangen Vermieter ohne auf Mietspiegel oder Vergleichsmieten Rücksicht nehmen zu müssen, oft 30 bis 50 Prozent mehr, als vom bisherigen Vermieter. Hier muss dringend eine Grenze nach oben eingezogen werden.

Beschluss C 6

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Keine Modernisierungen auf dem Rücken der Mieter

Beschluss:

Die SPD-Bundestagsfraktion wird aufgefordert, sich weiter mit allen Mitteln dafür einzusetzen, dass das von der schwarz-gelben Bundesregierung beschlossene Energie- und Klimakonzept nicht zu drastischen Mietsteigerungen auf dem Wohnungsmarkt führt und Rechte von Mieterinnen und Mieter noch weiter abbaut. Vermieter müssen durch entsprechende gesetzliche Änderungen gezwungen werden, öffentliche Fördergelder bei der Gebäudesanierung tatsächlich in Anspruch zu nehmen und Hausbanken verpflichten, Anträge weiterzuleiten und Mittel weiterzugeben.

Der Bund, aber auch der Freistaat Bayern, müssen Kürzungen bei den Fördermitteln für energetische Gebäudesanierung zurücknehmen und wegen der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des Klimaschutzes erheblich aufstocken.

Begründung:

Die schwarz-gelbe Bundesregierung beabsichtigt, weit mehr als die heute geltenden elf Prozent der Kosten für Modernisierungsmaßnahmen auf die Jahresmiete umlegen zu lassen. Während gleichzeitig die Mittel für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm gekürzt werden, versucht die Kanzlerin den Mieterinnen und Mietern weiszumachen, sie selbst würden durch energetische Gebäudesanierung durch verminderte Heizkosten Geld sparen.

Der Mieterverein München e. V. schätzt, dass pro Wohnung hierfür im Durchschnitt ein Betrag von ca. 31.046,87 € erforderlich ist. Haus und Grund rechnet sogar noch mit weit höheren Kosten. Bereits nach der derzeit gültigen gesetzlichen Regelung kann der Vermieter 11 % der Investitionskosten pro Jahr auf die Miete aufschlagen, und zwar zeitlich unbegrenzt. Das bedeutet für eine durchschnittlich große Wohnung in München mit 62 m² eine monatliche Mietsteigerung in Höhe von 284,60 €. Insbesondere bei den derzeit noch preisgünstigen Gebäuden aus den 60iger und 70iger Jahren sind jedoch teilweise erheblich höhere Investitionskosten nötig. Wer heute also eine besonders günstige Miete zahlt, auf den werden künftig besonders hohe Modernisierungsmieterhöhungen zukommen. Tatsächlich stehen den berechneten Mehrkosten von über 284 Euro im Monat nur rund 40 bis 50 Euro Heizkosteneinsparungen gegenüber.

Die derzeitige Bundesregierung beabsichtigt weiter, Mieterrechte abzubauen und Duldungsrechte der Vermieter auszubauen. Damit wird die ohnehin schwächere Situation der Mieterinnen und Mieter auf dem Wohnungsmarkt noch weiter verschlechtert.

Es gibt keinerlei Anreiz für Vermieter, öffentliche Fördergelder auch tatsächlich in Anspruch zu nehmen. Es ist in vielen Fällen einfacher und unbürokratischer, die Kosten einfach auf den Mieter umzulegen – ein unhaltbarer Zustand.

Wie sinnvoller klimapolitische Ziele und Mieterschutz miteinander vereinbart werden können, zeigt die Münchner Modernisierungsvereinbarung zur energetischen Modernisierung, die zwischen dem Münchner Mieterverein und Haus + Grund abgeschlossen wurde.

Beschluss C 7

Antragsteller: Ortsverein Maxvorstadt

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln

Beschluss:

Die München SPD fordert die SPD-Bundestagsfraktion auf, erneut Initiativen zu ergreifen mit folgendem Ziel:

Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert das Bürgerliche Gesetzbuch dahingehend zu ändern, dass § 559 a BGB künftig eine Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Fördermittel enthält. Die Darlegungs- und Beweislast trägt der Vermieter.

Begründung:

In der derzeitigen gesetzlichen Regelung in § 559 a BGB ist zwar vorgesehen, dass von den Kosten einer Modernisierungsmaßnahme die Zuflüsse durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln abgezogen werden müssen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass in Ballungsgebieten mit angespannten Wohnungsmarkt Fördermittel zu selten in Anspruch genommen werden.

Dies hat seine Ursache darin, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln den Interessen des Vermieters zuwiderläuft. Die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme kann er in vollem Umfang durch eine Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter abwälzen. Da diese Modernisierungsmieterhöhung im Falle der Inanspruchnahme von Fördermitteln geringer ausfällt, liegt es im Interesse des Vermieters, den Ertragswert seines Hauses, nicht zuletzt im Hinblick auf einen beabsichtigten Verkauf oder die Beleihungsgrenzen bei der Hypothekenfinanzierung, zu steigern.

Es ist daher erforderlich, dass die gesetzliche Regelung den Vermieter künftig verpflichtet, bereitgestellte Fördermittel entsprechend den Förderbedingungen auch in Anspruch zu nehmen. Sollte der Vermieter diese Fördermittel nicht in Anspruch nehmen, darf eine Mieterhöhung insoweit nicht möglich sein.

Beschluss C 9

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion, Bundesparteitag

Umlage Kosten Gebäudesanierung

Beschluss:

Die die SPD Bundestagsfraktion wird aufgefordert, sich für den Erhalt und den Ausbau der staatlichen Förderung für energetische Sanierung einzusetzen. Die Umlagemöglichkeiten der Sanierungskosten auf den Mieter müssen deutlich reduziert und zeitliche begrenzt werden.

Begründung:

Derzeit können Sanierungskosten mit bis zu 11 % jährlich, zusätzlich zu den regulären Mieterhöhungen mit 20% alle 3 Jahre auf die Mieter umgelegt werden. Gerade im Bereich der notwendigen und wünschenswerten energetischen Gebäudesanierung geschieht dies obwohl staatliche Förderungen für die Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden können. Studien zeigen, dass bei den Sanierungsmaßnahmen, insbesondere im Rahmen der energetischen Gebäudesanierung hauptsächlich der Hauseigentümer profitiert, der eine Wertsteigerung des eigenen Objekts erreicht. Die durch die Energieeinsparung erreichte Kostenreduktion für den Mieter hingegen erreicht bei weitem nicht eine Entlastung im Bereich der Umlagekosten der Sanierung.

Beschluss C 10 - Empfehlung der AK: Erledigt bei Annahme C 9 / A 15

Antragsteller: Ortsverein Haidhausen

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Schutz bezahlbaren Wohnraums

Beschluss:

Kosten für die Modernisierung des Mietwohnungsbestands werden ebenfalls nicht auf die Mieten umgelegt.

Begründung:

Hintergrund

In den nächsten Jahren werden durch energetische Sanierungsmaßnahmen und Modernisierungen im Gebäudebestand durch Umlagen der Kosten enorme Mietsteigerungen für die Mieter zu erwarten sein.

Erste Beispiele zeigen, dass das Kostensteigerungen bis zur Verdoppelung der Mieten zur Folge haben kann. Diese Gefahr besteht nicht nur in München, sondern auch in den anderen Ballungsräumen. Deshalb ist der nachhaltige Einsatz aller politisch Verantwortlichen in Stadt, Land und Bund erforderlich, um für bezahlbare Mieten zu sorgen.

Begründung

Zur Zeit gibt es eine große Anzahl von öffentlichen Förderprogrammen, sowohl zur Gebäudemodernisierung, wie auch zur energetischen Sanierung. Die Erfahrung zeigt, dass oftmals diese nicht in Anspruch genommen werden, weil einerseits der Aufwand für die Beschlussstellung groß ist und die Fördermittel nicht umlagefähig sind. Für viele Hausbesitzer und Investoren ist es vorteilhafter, auf die öffentlichen Fördermittel ganz zu verzichten, weil sie dann dauerhaft 11% von den gesamten Investitionskosten auf die Mieten umlegen können. Der somit erhöhte Mietpreis ist dann neue Ausgangsbasis für alle weiteren folgenden Mieterhöhungen (derzeit 20% alle 3 Jahre). Die Summe der umlagefähigen Kosten wird für die Mieter bei weitem nicht kompensiert durch eingesparte Kosten für die Raumheizung. (vgl. die Vergleichsrechnung in der Frankfurter Rundschau vom2010).

Beschluss C 11 – Empfehlung der AK:
Annahme Abs. 1 und Ziff. 2
Ziff. 1 und Ziff. 3 erledigt bei Annahme C 9, C 14

Antragsteller: Ortsverein Alt-Laim

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Einschnitte im Mietrecht verhindern

Beschluss:

Die SPD-Bundestagsfraktion wird aufgefordert, die von der schwarz-gelben Bundesregierung angekündigten Einschnitte im Mietrecht im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung von Mietshäusern zu verhindern. Insbesondere sollte keine Einschränkung des Mietminderungsrechts erfolgen.

Begründung:

Bundeskanzlerin Angela Merkel hat öffentlich angekündigt, dass die Kosten für die energetische Sanierung von Wohnungen stärker auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden sollen. Darüber hinaus sieht der Koalitionsvertrag vor, dass die Rechte der Mieterinnen und Mieter zur Minderung der Miete für die Dauer der Sanierung eingeschränkt werden sollen.

Der Klimaschutz ist eine gesellschaftliche Aufgabe, die nicht nur von einer Bevölkerungsgruppe geschultert werden kann. Bei der energetischen Sanierung werden die Mieterinnen und Mieter durch Umlage der Modernisierungskosten von 11 % auf die Jahresmiete bereits jetzt dauerhaft zur Kasse gebeten. D.h. nach Ablauf von 10 Jahren haben sich die Modernisierungskosten für den Vermieter durch die Mieterhöhung amortisiert. Daher sollte die Modernisierungsumlage zeitlich begrenzt werden, um die Mieterinnen und Mieter nicht übermäßig mit den Kosten zu belasten.

Um verbesserte Anreize für Vermieter zu schaffen, ihre Wohnungen energetisch zu sanieren, sind die Fördermittel der KfW zu erhalten und auszubauen. Nur so kann eine zügige Modernisierung der bestehenden Wohnhäuser in Deutschland gewährleistet werden, ohne dass die Mieterinnen und Mieter übermäßig mit den Kosten belastet werden. Da es sich beim Klimaschutz um eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe handelt, ist hier der Einsatz von Steuermitteln gerechtfertigt.

Beschluss C 12

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: Unterbezirksvorstand, Landtagsabgeordnete der Münchner SPD

Regelmäßige Mieterberatung in SPD-Bürgerbüros

Beschluss:

Der Unterbezirksvorstand und die SPD-Landtagsabgeordneten in München werden aufgefordert, ab 2011 in allen SPD-Bürgerbüros und in der Geschäftsstelle des Unterbezirks am Oberanger flächendeckend eine kompetente, regelmäßige und kostenlose Mieterberatung zu garantieren.

Begründung:

In vielen – aber noch nicht in allen – Bürgerbüros der SPD in München wird bereits heute regelmäßig eine kostenlose Mieterberatung angeboten. Ab 2011 soll dieser Service in allen Bürgerbüros und in der Geschäftsstelle zur Verfügung gestellt werden. In unseren Reihen befinden sich dafür ausreichend kompetente Mitglieder, die als Rechtsanwälte mit Fragen des Mietrechts vertraut sind. In Frage kommen aber auch z. B. die Mitglieder des Mieterbeirats.

Von einer konsequenten Mieterberatung profitiert auch die Münchner SPD. Sie wird noch stärker als die Mieterpartei in der Landeshauptstadt wahrgenommen und wird über aktuelle Entwicklungen und Probleme auf dem Mietmarkt aktuell informiert. Selbstverständlich wird eine Mieterberatung ab 2013 auch wieder in den Bürgerbüros unserer dann vorhandenen Münchner Bundestagsabgeordneten angeboten.

Beschluss C 13

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD Stadtratsfraktion

Mieterberatung bei der LHM

Beschluss:

Die von der Landeshauptstadt München bisher freiwillig angebotene Mieterberatung muss erhalten bleiben.

Begründung:

Die ist vor allem wichtig für MieterInnen in Notfällen und für Haushalte die aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, die Hilfe der privaten Mietervereine oder einen Mieteranwalt in Anspruch zu nehmen.

Beschluss C 14

Antragsteller: Unterbezirksvorstand mit dem AK Wohnen und Miete

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Mieterrechte schützen

Beschluss:

Die Münchner SPD lehnt die von der privaten Wohnungswirtschaft geforderten Verschlechterungen im Mietrecht ab. Sie fordert die SPD-Bundestagsfraktion auf, eine umfassende Gesetzesinitiative zum Mieterschutz einzubringen, die auch Fehlentwicklungen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung aufgreift und beseitigt.

Begründung:

Die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft haben kurz nach Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen unter der Überschrift „Das Mietrecht novellieren – soziale Ausgewogenheit bewahren“ gravierende Verschlechterungen zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter gefordert:

- Abschaffung des Mietminderungsrechts bei allen klima- und umweltbezogenen Modernisierungen.
- Generell soll der Mieter nur dann die Miete kürzen dürfen, wenn er vorher eine Sicherheitsleistung erbringt.
- Mieter sollen uneingeschränkt verpflichtet werden, klima- und umweltbezogene Modernisierungen zu dulden.
- Die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, soll vereinfacht werden; zusätzliche Mieterhöhungsmöglichkeiten sollen geschaffen werden.
- Vorgaben des Datenschutzes sollen abgeschafft oder ausgehöhlt werden.
- Zusätzliche Möglichkeiten zur fristlosen Kündigung, zum Beispiel wenn die Mietkaution nicht gezahlt worden ist, sollen eingeführt werden.
- Weil Vermieter in ihren Mietverträgen eine Vielzahl von unwirksamen Schönheitsreparaturregelungen vorgegeben haben, soll jetzt eine gesetzliche Verpflichtung sicherstellen, dass Mieter ihre Wohnung regelmäßig renovieren müssen.

Die schwarz-gelbe Bundesregierung – auch auf anderen Politikfeldern kräftig bemüht, Lobbyisten nachzugeben – hat die ersten Forderungen aus diesem Horrorkatalog bereits aufgegriffen. Die Makler z. B. fordern eine massive Verschlechterung von Mieterrechten wegen des angeblich steigenden Mietnomadentums. Tatsächlich gibt es bundesweit maximal 1.000 Fälle aus diesem Bereich, die eine Verschlechterung der rechtlichen Situation aller Mieterinnen und Mieter nicht rechtfertigen.

Die SPD muss diesen Verschlechterungen nicht nur aktiv entgegenreten, sie sollte eine umfangreiche Novellierung des Mietrechts zugunsten der Mieterinnen und Mieter anstreben und dazu eine Gesetzesinitiative vorlegen. Darin sollte auch auf höchstrichterliche Urteile eingegangen werden, die Mieter- und Kündigungsschutz entgegen dem Willen des damaligen Gesetzgebers aushöhlen. Ein Beispiel dafür ist das Urteil des BGH vom 27.06.2007, wonach Gesellschafter einer GbR den Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Wohnungen wegen vermeintlichem Eigenbedarf aushebeln können.

Beschluss C 15

Antragsteller: Ortsverein Maxvorstadt

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Kündigungssperrfrist sichern

Beschluss:

Die München SPD fordert die SPD-Bundesfraktion auf, erneut Initiativen zu ergreifen mit folgendem Ziel:

Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert das Bürgerliche Gesetzbuch dahingehend zu ändern, dass § 577a BGB auch gilt, wenn BGB- Gesellschaften das Objekt erwerben und unter sich aufteilen.

Begründung:

Nach einer Entscheidung des BGH können Erwerber durch die Gründung einer BGB – Gesellschaft die Kündigungssperrfrist des § 577a BGB unterlaufen. Diese beträgt derzeit in München 10 Jahre. Diese Umgehung kann nur dadurch vermieden werden, dass auf Bundesebene die gesetzliche Regelung dahingehend geändert wird, dass auch der Erwerb durch eine BGB Gesellschaft vom Schutzzweck des Gesetzes mit umfasst wird.

Beschluss C 16

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion, Bundesparteitag

Sperrfrist Eigenbedarfskündigung

Beschluss:

Bestrebungen der Schwarz /Gelben Bundesregierung, die Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter zu Lasten der Mieter zu vereinheitlichen und damit den Kündigungsschutz für Mieter zu schwächen, müssen entschieden abgelehnt werden.

Begründung:

Möchte ein Hauseigentümer eine bisherige Mietwohnung für den eigenen Bedarf nutzen so kann der Mieter nach Ablauf der Sperrfrist gekündigt werden. Die Sperrfristenregelung soll Missbrauch und Spekulation einschränken. Diese liegen in Bayern in Ballungsräumen bei 10 Jahren nach Kauf liegen. Insbesondere die Ausweitung des im Eigenbedarf eingeschlossenen Personenkreises vom engen Familienkreis auch auf Nichten und Neffen, sowie die fehlende Kontrolle der weiteren tatsächlichen Nutzung der Wohnung, machen die Eigenbedarfskündigung zu einem beliebten Instrument zur Entmietung der Häuser und Umwandlung der Wohnungen. Eine Reduzierung bzw. Abschaffung der Sperrfristen würde dies noch erleichtern.

Beschluss C 17

Antragsteller: Ortsverein Maxvorstadt

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Mietpreisstopp bei Umwandlungen

Beschluss

Die München SPD fordert die SPD-Bundestagsfraktion auf, erneut Initiativen zu ergreifen mit folgendem Ziel:

Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert das Bürgerliche Gesetzbuch dahingehend zu ergänzen, dass bei Umwandlungen künftig ein Mietpreisstopp für mindestens 3 Jahre gilt.

Begründung:

Energetische Modernisierungen werden überproportional häufig im Zusammenhang mit dem Erwerb von Bestandswohnungen durchgeführt. Gleiches gilt für Vergleichsmietenerhöhungen.

Der Käufer und neue Eigentümer eines Mietshauses investiert nach dem Erwerb in die Immobilie, um nach Umwandlung in Eigentumswohnungen diese teurer und mit höherem Gewinn verkaufen zu können. Insbesondere der energetische Standard eines Hauses wird zunehmend zu einem preisbildenden Merkmal im Immobilienmarkt.

Dies führt jedoch dazu, dass der Mieterschutz in Umwandlungsfällen (Kündigungsschutz nach Umwandlung für mind. 3 Jahre) im Ergebnis dadurch ausgehebelt werden kann, dass die Mieter die nach der Umwandlung zu bezahlenden Mieten nicht mehr aufbringen können.

Damit laufen die Ziele des Mieterschutzes bei Umwandlungen mit anschließender energetischer Sanierung faktisch ins Leere, da die Mieter aus finanziellen Gründen trotz Kündigungsschutzes aus den Bestandswohnungen ausziehen müssen.

Abhilfe kann hier nur eine Begrenzung von Mieterhöhungen für mindestens drei Jahre im Zusammenhang mit Umwandlungen schaffen.

Beschluss Initiativantrag 1

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Abschaffung der Maklerprovision für Wohnungssuchende

Beschluss

Abschaffung der Maklerprovision für private Wohnungssuchende, wenn diese nicht selbst einen Makler für eine Wohnungssuche beauftragt haben.

Begründung:

Wohnungssuchende, die privat eine Wohnung mieten möchten, werden sehr oft gezwungen, zusätzlich zur üblichen Mietkaution, die man wieder zurück erhält, eine Maklerprovision in Höhe von einer bis zu mehreren Monatsmieten zu bezahlen. Damit können sich viele Bürgerinnen und Bürger bestimmte Wohnungen nicht leisten, da sie zusätzlich noch bis zu mehrere tausend Euro Provision für die Vermittlung einer Wohnung durch einen Makler aufbringen müssen, den sie selbst nicht einmal beauftragt haben. Diese Unsitte im deutschen Maklerwesen muss endgültig abgeschafft werden, in dem das Gesetz der Regelung zur Wohnungsvermittlung geändert wird. Maklerprovisionen werden damit nur noch von Auftraggebern, in diesem Fall dem Vermieter, übernommen. Somit wird es für die Wohnungssuchenden fairere Chancen geben, Wohnungen zu mieten, da nicht nur der, der sich die Provision leisten kann, die Chance hat, eine Wohnung zu bekommen.

Beschlussblock D – Sonstige Anträge

	Seite
Schaffung von Transparenz bei Einflussnahme auf die Politik (Lobbyismus)	75
W-LAN in den Stadtbibliotheken	76

Beschluss D 1
Ohne Beschlussfassung
Überweisung an UB-Vorstand zur Überarbeitung

Antragsteller: OV Briennerviertel

Adressat: SPD-Bundestagsfraktion

Schaffung von Transparenz bei Einflussnahme auf die Politik
(Lobbyismus)

Beschluss:

Die SPD-Bundestagsfraktion möge sich für folgende Ziele einsetzen:

- 1. Verbot bezahlter Nebentätigkeiten von Abgeordneten (Ausnahme bei Selbständigen in Bezug auf die Fortführung ihrer Berufsausübung),**
- 2. die Registrierungs- und Berichtspflicht für Lobbyisten Interessensverbände, Agenturen, Rechtsanwaltskanzleien) mit Angaben über die Mitgliederzahl, den Vorstand, den Sitz, das zur Verfügung stehende Budget und die Herkunft des Finanzmittel und die Anzahl [und Namen] der angestellten und freien Mitarbeiter/innen,**
- 3. Verbot von externen Mitarbeiter/innen in Ministerien, d.h. die Beschäftigung von Mitarbeitern/innen, die von Interessenverbänden gezahlt oder abgeordnet werden.**
- 4. Verstöße gegen diese Regeln müssen mit wirksamen Sanktionen versehen werden.**

Begründung:

Um die demokratische Meinungs- und Willensbildung in Parlament und Regierung aber auch in der Öffentlichkeit zu stärken, sind die Wege der Einflussnahme durch Interessenverbände offen zu legen (Registrierungspflicht von Lobbyisten, Offenlegung ehrenamtlicher Nebentätigkeiten) bzw. bezahlte Einflussnahme zurück zu drängen (Verbot von Externen in Ministerien). Die Position der Volksvertreter ist gegenüber verdeckter Einflussnahme zu stärken. Eine bezahlte Nebentätigkeit von Abgeordneten verträgt sich schon nicht mit den arbeitsmäßigen Anforderungen an ein Mandat und der geforderten Unabhängigkeit. Die Offenlegung solcher Nebentätigkeiten alleine reicht nicht. Ein Verbot ehrenamtlicher Tätigkeit würde allerdings die Existenz einer pluralistischen Gesellschaft negieren, in der unterschiedliche Interessen selbstverständlich sind.

Verwiesen an: Unterbezirksvorstand

Beschluss D 2

Antragsteller: Jusos München

Adressat: SPD-Stadtratsfraktion

W-LAN in den Stadtbibliotheken

Beschluss:

Die Landeshauptstadt München wird aufgefordert in den Münchner Stadtteilbibliotheken W-LAN einzurichten und die kostenlose Nutzung der Internet-PCs allen zu ermöglichen. Zusätzlich sollen an den Tischen LAN-Kabel zur Verfügung gestellt werden.

Begründung:

Die Nutzung des Internets ist für viele Menschen inzwischen alltäglich. Allerdings ist das Internetangebot in den Münchner Stadtteilbibliotheken unzureichend. W-LAN gibt es dort nicht und die Nutzung der Internet-PCs ist kostenpflichtig. Menschen ohne einen Laptop haben kaum eine Möglichkeit das Internet zu nutzen.

In anderen Städten ist die Nutzung des Internets, nachdem man ja bereits die Jahresgebühr für den Bibliotheksausweis bezahlt hat, zumindest für einige Stunden pro Monat kostenlos. Da das Internet inzwischen für viele Menschen auch im Privatleben unerlässlich ist, sollten die Menschen, die sich weder Computer noch Internetanschluss zu Hause leisten können und keine Möglichkeit haben, an ihrer Arbeitsstelle online zu gehen, als NutzerInnen der Stadtteilbibliotheken nicht auch noch für die Benutzung des Internets bezahlen müssen.

Dies gilt insbesondere für SchülerInnen. Da heute bereits alle drei Münchner Hochschulen und auch viele Schulen in der Landeshauptstadt die Arbeitspapiere für SchülerInnen und StudentInnen zum Lernen in das Internet stellen, würde die Einrichtung eines W-LAN Anschlusses die Nutzbarkeit insbesondere für SchülerInnen und StudentInnen der Stadtteilbibliothek wesentlich verbessern und die Attraktivität der Stadtteilbibliotheken als Lernort erhöhen.

Einen PC mit Internetzugang zumindest stundenweise gratis nutzen zu können, sollte auch in München selbstverständlich sein.