

Beschlussbuch

Leitantrag

Wohnen muss bezahlbar bleiben

Seite 02

Barriere freie Veranstaltungen – gelebte Inklusion

Seite 11

Initiativantrag

Gemeinsames Vorgehen gegen Rechtspopulisten

Seite 12

1 Antragsteller(innen): AK Wohnen und Mieten und AK Soziales
2 Adressat(innen): SPD-Stadtratsfraktion, SPD-Landtagsfraktion,
3 SPD-Bundestagsfraktion
4

5 **Leitantrag**

6 **Wohnen muss bezahlbar bleiben**

7
8 München ist eine wachsende Stadt und wird es in den kommenden Jahren auch
9 bleiben. Je nach Prognose wird die Stadtbevölkerung in den nächsten 15 Jahren um bis
10 zu 150.000 Einwohnerinnen und Einwohner steigen. Die starke Wirtschaftskraft der
11 Stadt, das vielfältige und gute Job- und Ausbildungsplatzangebot und die hohe
12 Lebensqualität lösen einen unverminderten Zuzug aus dem In- und Ausland aus. Hinzu
13 kommt ein erfreulicher Geburtenüberschuss. Die starke Wohnungsnachfrage und die
14 steigenden Mieten sind die Kehrseite der hohen Attraktivität in unserer Stadt. Der
15 bereits seit Jahren angespannte Wohnungsmarkt gerät weiter unter Druck.
16

17 **Zugang zu bezahlbarem Wohnraum als wichtigste soziale Frage**

18 Für die Münchner SPD ist bezahlbarer Wohnraum die wichtigste soziale Frage. Denn
19 anhaltender Wohnraumangel gefährdet den sozialen Frieden in unserer Stadt.
20 Wohnen darf kein Luxusgut werden. Die Münchner SPD hat sich dieser größten
21 politischen Herausforderung der kommenden Jahre als erste und einzige Partei aktiv
22 gestellt und u. a. auf ihrem Parteitag zum Thema „Wohnen und Mieten“ am 27.11. 2010
23 ein umfangreiches Maßnahmenbündel beschlossen. Die SPD-Stadtratsfraktion hat
24 diese Vorschläge in der Folgezeit mit einer Vielzahl von Anträgen und Beschlüssen
25 konsequent umgesetzt und daher in den letzten Jahren ihre Anstrengungen im
26 Wohnungsneubau weiter verstärkt.
27

28 **Noch höhere Finanzausstattung: 800 Millionen Euro städtische Förderung für den** 29 **Wohnungsneubau 2012 bis 2016**

30 Neben der Sicherung eines verträglichen Mietpreinsniveaus ist der Wohnungsneubau
31 zentraler Baustein zur Bewältigung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Allein in
32 der Amtszeit von Oberbürgermeister Christian Ude wurden in München mit einem
33 städtischen und staatlichen Gesamtinvestitionsvolumen von knapp 2 Milliarden Euro
34 rund 120.000 Wohnungen neu gebaut. Seit 1994 schultert die Landeshauptstadt mit
35 dem Handlungsprogramm „Wohnen in München“ das größte kommunale Wohnungs-
36 bauprogramm der Republik. Mit der fünften Fortschreibung zu Beginn des Jahres 2012
37 wurde die Finanzausstattung von 625 Millionen Euro auf 800 Millionen Euro im
38 Fünfjahreszeitraum erhöht. Damit sollen im Durchschnitt jährlich 7.000 Wohnungen
39 neu gebaut werden, davon 1.800 im geförderten Wohnungsbau.
40

41 **München Modell für Durchschnittsverdiener als Erfolgsgeschichte**

42 Das München Modell für Durchschnittsverdiener ist eine Erfolgsgeschichte. Seit 1996
43 unterstützt es gezielt junge Familien, deren Einkommen für eine
44 Sozialwohnungsberechtigung zu hoch ausfällt, aber dennoch nicht ausreicht, um sich
45 auf dem freien Wohnungsmarkt mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. Seit
46 Einführung dieses allein kommunal finanzierten Förderprogramms konnten zusätzlich
47 rund 3.000 Wohnungen für Durchschnittsverdiener geschaffen werden. Zur
48 Verbesserung der Zielgenauigkeit wurden die Förderbedingungen für die Varianten
49 München Modell Eigentum, Miete oder Genossenschaften in den letzten Jahren
50 mehrfach nachgesteuert. Gleichzeitig wurden die Einkommensgrenzen für den Zugang
51 zum München Modell mehrfach angehoben, so dass heute rund 60% der

1 Münchnerinnen und Münchner von dieser rein städtischen Förderung profitieren
2 können.

3

4 **Besondere Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften**

5 Die Münchner Wohnungsbaugenossenschaften halten derzeit rund 40.000
6 preisgünstige Wohnungen im Bestand. Viele wollen sich auch wieder verstärkt im
7 Wohnungsneubau engagieren. Diese Anstrengungen werden von uns in besonderem
8 Maße unterstützt, da die Wohnungsbaugenossenschaften neben den städtischen
9 Wohnungsbaugesellschaften langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern. In allen
10 neuen städtischen Siedlungsgebieten werden 40% der Flächen für Genossenschaften
11 und Baugemeinschaften reserviert, so dass sie nicht in den Preiswettbewerb mit
12 privaten Bauträgern treten müssen. Die aktuelle Initiative der SPD-Stadtratsfraktion
13 zur Vergabe der Grundstücke an Genossenschaften zu einem gesondert zu
14 berechnenden sozialen Verkehrswert wird den genossenschaftlichen Wohnungsbau
15 künftig deutlich noch weiter erleichtern.

16

17 **Mietpreise stabilisieren durch Vergabe von städtischen Grundstücken zum** 18 **Verkehrswert statt zum Höchstpreis**

19 Zur Senkung der Grundstückspreise und damit zur Stabilisierung der Mietpreise für
20 alle, die nicht von der Förderung durch das München Modell profitieren können, sollen
21 auf Initiative der SPD-Stadtratsfraktion städtische Grundstücke an private Bauträger
22 nicht mehr zum Höchstpreis vergeben werden, sondern zum durch den städtischen
23 Gutachterausschuss jeweils ermittelten Verkehrswert. Im Gegenzug müssen sich die
24 Bauträger jedoch verpflichten, langfristig gebundene Mietwohnungen zu errichten,
25 deren Miete sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert. Dieses Verfahren, das
26 im Rahmen einer sogenannten Konzeptausschreibung erstmals bei der Vergabe der
27 Grundstücke der ehemaligen Funkkaserne erprobt wurde, soll zur Regel werden.

28

29 **Vorrang des Mietwohnungsbaus vor dem Eigentumswohnungsbau auf städtischen** 30 **Flächen**

31 Auf allen städtischen Flächen gilt für uns der Vorrang von Mietwohnungsbau vor
32 Eigentumswohnungsbau, auf den dennoch nicht völlig verzichtet werden kann. Gerade
33 in großen Siedlungsgebieten wie auf den ehemaligen Kasernenflächen oder den
34 Stadterweiterungsflächen in Riem oder in Freiham ist auf eine gute soziale
35 Durchmischung der Mieterinnen und Mieter zu achten.

36

37 **Der sozialen Entmischung in Innenstadtlagen gegensteuern: Sozialgerechte** 38 **Bodennutzung auch auf bebauten Flächen und Flächen mit Bestandsbaurecht**

39 Die gute soziale Durchmischung in allen Stadtquartieren ist eine besondere Qualität
40 Münchens, die es zu erhalten gilt. Aber gerade in Innenstadtlagen ist ein
41 besorgniserregender Trend der sozialen Entmischung mit einer Verdrängung der
42 angestammten Mieterinnen und Mieter zu beobachten. Private Grundstückseigentümer
43 haben dort in den letzten Jahren vorzugsweise hochpreisige
44 Eigentumswohnungen, nicht selten für Zweitwohnungsbesitzer, gebaut. Die SPD-
45 Stadtratsfraktion hat daher gegenüber Eigentümern und Bauträgern die Anwendung
46 der Sozialgerechten Bodennutzung auch für Gebiete durchgesetzt, die bereits bebaut
47 sind oder für die Bestandsbaurecht besteht. Damit konnte allein für die kommenden
48 beiden Jahre die Schaffung von zusätzlich 700 geförderten Wohnungen in begehrten
49 Lagen erreicht werden. Das seit 1994 geltende Erfolgsmodell der Sozialgerechten
50 Bodennutzung, das dem Eigentümer 30% geförderten Wohnungsbau abverlangt und
51 das mittlerweile rund 9.000 Wohnungen beigesteuert hat, wurde damit von

1 un bebauten auch auf bebaute Flächen ausgeweitet. Nun gilt für alle privaten Flächen,
2 für die ein Bebauungsplan zu erstellen ist, die 30% Regel.

3

4 **Sozialen Wohnungsbau verstärken**

5 Immer mehr Wohnungen fallen aus der Sozialbindung. Gerade die großen, in den 70er
6 und 80er Jahren entstandenen Sozialwohnungsbestände werden zunehmend
7 veräußert und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Daher müssen gerade an dieser
8 Stelle die Anstrengungen verstärkt werden. Mit dem 3. Handlungsprogramm „Wohnen
9 in München“ aus dem Jahr 2001 hat die SPD-geführte Stadtregierung mit der
10 Einführung des Kommunalen Wohnungsbauprogramms mit den Varianten A, B und C
11 ein zusätzliches, rein städtisch finanziertes Angebot für Bezieherinnen und Bezieher
12 kleiner Einkommen und für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind
13 geschaffen. Zur Sicherung einer guten sozialen Mischung in den einzelnen Quartieren,
14 werden diese städtischen Sozialwohnungen gerade auch in begehrten Lagen gebaut,
15 auch wenn der Bund der Steuerzahler dies anprangert. Ebenso wird seit 2006
16 systematisch versucht, Belegrechte von aus der Sozialbindung fallenden Wohnungen
17 zu erwerben, ein Programm, das in den nächsten Jahren allerdings noch stärker in
18 Anspruch genommen werden muss. Es ist grundsätzlich zu prüfen, ob und in welchem
19 Umfang bau- und förderrechtlich Sozialer Wohnungsbau möglich ist und umgesetzt
20 werden kann.

21

22 **Wohnungsbauzahlen der eigenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften erhöhen 23 und Wohnungsbestände zukaufen**

24 Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und Gewofag leisten seit
25 ihrer Gründung einen maßgeblichen und wertvollen Beitrag zur sozialen
26 Wohnraumversorgung. Derzeit halten die beiden Gesellschaften rund 60.000
27 Wohnungen im Bestand und das zu einem durchschnittlichen Mietpreisniveau von
28 unter 6.50 Euro pro m². Während sich andere bundesdeutsche Städte im letzten
29 Jahrzehnt ganz oder teilweise von ihren kommunalen Wohnungsbeständen trennten
30 und damit vollends dem Zeitgeist der Liberalisierung der Daseinsvorsorge folgten,
31 kommt unverändert für die SPD-geführte Stadtregierung ein Verkauf von städtischen
32 Wohnungen oder ihrer Gesellschaften an private Investoren nie in Frage. Dies bleibt
33 auch in Zukunft so. Stattdessen hat die Landeshauptstadt mit dem Zukauf der
34 Bestände der Heimag durch die Gewofag den Bestand an kommunalen Wohnungen
35 vergrößert.

36

37 Die SPD-Stadtratsfraktion hat in den letzten Jahren intensiv darauf hingewirkt, die
38 Handlungsfähigkeit der Wohnungsbaugesellschaften weiter zu stärken. Durch
39 bevorzugte Vergabe von städtischen Flächen, durch Kooperation mit Bauträgern bei
40 der Entwicklung von privaten Grundstücken, durch Zuschaltung von Personal sowie
41 durch den Verzicht auf Ausschüttung von Dividenden zur Verbesserung der
42 Eigenkapitalbasis können die Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren auf
43 durchschnittlich 1.400 Wohnungen pro Jahr, die allermeisten davon im geförderten
44 Wohnungsbau, fast verdreifacht werden. Erst kürzlich hat die SPD-Stadtratsfraktion die
45 Initiative ergriffen, das Eigenkapital der Wohnungsbaugesellschaften durch Zuführung
46 eines städtischen Gesellschafterzuschusses weiter zu erhöhen, um mittelfristig die
47 ambitionierten Wohnungsbauziele zu sichern. Ein weiterer Zukauf von Belegrechten
48 und privaten Wohnungsbeständen, die aus der Sozialbindung fallen, zu ermöglichen.

49

50 **Für eine qualitätsvolle und dichtere Bebauung der neuen Quartiere**

51 Während die Einwohnerzahlen ständig steigen, nehmen die Flächenreserven in der
52 Stadt immer mehr ab. Heute stehen nur noch ca. 850 ha bebaubare Fläche zur

1 Verfügung. Die meisten früheren Kasernen- und Bahnareale sind mittlerweile bebaut
2 oder in Entwicklung begriffen. Auch die Messestadt Riem steht vor dem Abschluss der
3 Wohnungsbauentwicklung. Als letzte große städtische Flächenreserven stehen noch
4 der neue Stadtteil Freiham und die Siedlungserweiterungsflächen östlich der
5 Bahntrasse der S 8 zwischen Zamdorf und Johanneskirchen zur Verfügung. Hinzu
6 kommen gewerbliche Umstrukturierungsflächen von privater Seite, bei denen nicht
7 mehr genutztes Gewerbe oder gewerbliches Baurecht in Wohnbauflächen
8 umgewandelt wird. Die knappen Baulandreserven erfordern zwangsläufig eine
9 sorgfältige und ressourcenschonende Entwicklung entsprechend des Münchner
10 Stadtentwicklungsziels „Kompakt, urban, grün“. Dabei gilt grundsätzlich weiterhin der
11 Vorrang der Innenentwicklung vor der Verdichtung in Stadtrandlagen. Höhere und
12 dichtere Neubauquartiere müssen sich dabei in die Nachbarschaften einfügen und eine
13 qualitätsvolle Ergänzung bilden. Besonderes Augenmerk muss auf die gleichzeitige
14 Schaffung der notwendigen sozialen und schulischen Infrastruktur gelegt werden. Hier
15 gibt es Defizite, die konsequent angegangen werden müssen. Ebenso ermöglichen nur
16 der konsequente Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs und die Anbindung
17 der neuen Quartiere an den ÖPNV die notwendigen Dichten.
18 Bei der Nachverdichtung in Bestandsquartieren setzen wir in erster Linie auf die großen
19 in den 60er und 70er Jahre entstandenen Wohnanlagen vor allem dann, wenn sie in
20 der Hand eines Eigentümers liegen. Auch hier gehen die städtischen
21 Wohnungsbaugesellschaften und die Genossenschaften beispielhaft voran. Die
22 Nachverdichtung in Stadtrandlagen und Gartenstädten wollen wir durch Rahmenpläne
23 besser steuern, die gleichermaßen Verdichtungspotentiale aufzeigen wie auch
24 Grünzonen und Grünflächen als Tabuzonen definieren. Wir werden die gewachsene
25 Struktur der Stadtviertel achten, Grünflächen erhalten und keine ungezügelte
26 Verdichtung zulassen.

27

28 **Regionale Zusammenarbeit stärken**

29 Eine Bewältigung des andauernd starken Wachstums kann nur durch eine intensivere
30 Zusammenarbeit zwischen Stadt und Region gelingen. Dies gilt für die
31 Siedlungsentwicklung und die Gewerbeflächenausweisung in gleichem Maße wie auch
32 für die Bereitstellung der notwendigen Verkehrserschließung und der erforderlichen
33 Infrastruktur. Der heutige regionale Planungsverband kann diese Aufgabe ohne
34 grundlegende Reform nicht leisten. Wir wollen daher einen Dialog beginnen und
35 gemeinsam mit den Verantwortlichen auf regionaler und kommunaler Ebene
36 Überlegungen zu einer Stärkung der regionalen Zusammenarbeit entwickeln. In diesen
37 Dialog wollen wir unseren Vorschlag zur Gründung eines Zweckverbands Wohnen
38 einbringen.

39

40 **Erhaltungssatzung**

41 Aktuell gibt es in München 14 Erhaltungssatzungsgebiete, in denen rund 170.000
42 Einwohnerinnen und Einwohner in 92.000 Wohnungen leben. Das entspricht 12
43 Prozent der Münchner Bevölkerung beziehungsweise 37 Prozent aller Bewohnerinnen
44 und Bewohnern innerhalb des Mittleren Rings, dem Schwerpunktgebiet der Münchner
45 Erhaltungssatzungen.

46 § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sieht vor, dass Gemeinden eine Erhaltungssatzung erlassen
47 können, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestimmten Gebieten zu
48 erhalten. Von diesem Instrument machen wir seit Mitte der 80er Jahre Gebrauch, um
49 so viel bezahlbaren Wohnraum wie möglich in München zu erhalten. Dadurch gelang
50 es bisher, die soziale Mieterstruktur in den innerstädtischen Quartieren zumindest
51 teilweise zu erhalten. Der Schutz der Mieter konnte vor allem durch das unter
52 bestimmten Voraussetzungen bestehende Vorkaufsrecht der Stadt (bzw. durch eine

1 entsprechende Abwendungserklärung) erreicht werden. Somit ist das Vorkaufsrecht
2 ein zentraler Baustein zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Deswegen kämpft die
3 SPD immer wieder erfolgreich dafür, dass die Stadtverwaltung von ihrem
4 Vorkaufsrecht Gebrauch machen kann. Das Gesetz verbietet jedoch bislang, dass wir
5 solche Objekte auf Dauer in unserem Besitz halten. Deswegen hat die SPD-
6 Stadtratsfraktion beantragt, dass eine Reprivatisierung zukünftig nur noch an
7 Genossenschaften oder städtische Wohnungsbaugesellschaften erfolgen soll.

8
9 Auch unser Bemühen, das Instrument „Erhaltungssatzung“ weiterzuentwickeln, trug
10 Früchte. Wir wollen weitere Bereiche mit diesen sozialen Satzungen schützen.
11 Außerdem entwickeln wir die Kriterien, um einen Stadtteil mit einer Erhaltungssatzung
12 auszuweisen, mit unseren Experten fortlaufend weiter.

13 14 **Auszubildende mit preiswertem Wohnraum unterstützen**

15 Gerade für Auszubildende ist es in München aufgrund ihres niedrigen Einkommens
16 besonders schwer bezahlbaren Wohnraum zu finden. Aber auch um den Wirtschafts-
17 und Ausbildungsstandort München zu stärken und den demografischen Wandel zu
18 begegnen, haben wir die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beauftragt,
19 kostengünstigen Wohnraum speziell für Auszubildende zu schaffen. Allein die
20 GEWOFAG wird auf unsere Initiative am Innsbrucker Ring 112 Azubi-Apartments und an
21 der Dachauer Straße noch einmal 66 errichten. Dabei steht für uns fest: Es ist eine
22 günstige Warmmiete von etwa 250 Euro pro Monat je nach Größe der Apartments
23 anzusetzen. Ein Drittel der Wohnungen ist für Auszubildende der Stadt München
24 vorgesehen, ein Drittel für Azubis anderer Unternehmen, ein Drittel wird an Azubis mit
25 Wohnberechtigungsschein vermietet. Darüber hinaus werden wir leerstehende
26 städtische Immobilien soweit irgendwie möglich zur Zwischennutzung künftig den
27 Auszubildenden und Studierenden zur Verfügung stellen.

28 29 **Werkwohnungsbau wiederbeleben – auch die Wirtschaft muss Verantwortung 30 übernehmen**

31 Der Werkwohnungsbau in München hatte einstmals eine lange und große Tradition.
32 Diese Tradition wieder mit Leben zu erfüllen ist das erklärte Ziel der SPD. Mit einer
33 Ausbauoffensive Werkwohnungen werden die Stadtwerke München als städtische
34 Tochtergesellschaft bis 2021 über 80 Millionen Euro investieren und damit mindestens
35 500 neue Wohnungen errichten und ihren Bestand somit nahezu verdoppeln. Der Bau
36 von Werkwohnungen ist ein wichtiger Baustein bei der Lösung des Wohnungs-
37 problems. Damit können sich Unternehmen profilieren und gleichzeitig für dringend
38 benötigte Fachkräfte attraktive Arbeitsbedingungen schaffen. Grundvoraussetzung ist
39 jedoch, dass dieses Erfolgsmodell Nachahmer in der Münchner Wirtschaft findet.
40 Deswegen haben wir die städtischen Wohnungsbaugesellschaften beauftragt
41 Kooperationsmodelle mit der Privatwirtschaft zum Bau und Betrieb von
42 Werkwohnungen zu entwickeln, zum Beispiel durch den Kauf von Belegrechten.

43 44 **Genossenschaftliche Mustersiedlung schaffen**

45 Wir wollen den genossenschaftlichen Gedanken gerade im Wohnungsbau
46 wiederbeleben. Dazu fordern wir die SPD-Stadtratsfraktion auf prüfen zu lassen, ob
47 und wo es dazu geeignete Flächen gibt, um eine neue genossenschaftliche
48 Mustersiedlung unter Einbindung aller Münchner Genossenschaften zu errichten.
49 Damit wollen wir unter Beweis stellen, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau
50 auch im Jahre 2013 nichts von seiner Bedeutung für den Münchner Wohnungsmarkt
51 verloren hat.

52

1 Die Stadt kann die Wohnungsprobleme nicht alleine lösen

2 Trotz der umgesetzten Beschlüsse und selbst mit den geforderten neuen Initiativen der
3 SPD-Stadtratsfraktion werden die Mieten in München aber weiter steigen, wenn nicht
4 Bundes- und Landesgesetzgeber endlich auch ihren Teil dazu beitragen, die zurzeit
5 wieder extreme Immobilienspekulation nicht auf den Mietmarkt durchschlagen zu
6 lassen. Nicht zuletzt als Folge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten drängt
7 gewaltiges Kapital in den Münchner Immobilienmarkt und treibt die Preise für Grund
8 und Boden in aberwitzige Höhen.
9 Für uns Münchner Sozialdemokratinnen und Sozialdemokraten ist bezahlbarer
10 Wohnraum ein wesentlicher Teil der Daseinsvorsorge, ja ein Grundrecht.

11
12 Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist heute Aufgabe der Bundesländer. Die
13 Bayerische Staatsregierung hat aber in den vergangenen 20 Jahren die
14 Wohnungsbauförderung dramatisch gekürzt: Von 422,1 Millionen im Jahr 1993 auf 99,8
15 Millionen im Jahr 2011. Die gleiche Bayerische Staatsregierung weigert sich seit
16 Jahrzehnten beharrlich, endlich ein Umwandlungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt
17 zum Schutz vor Altbauspekulation per Verordnung zu erlassen, das in anderen
18 Bundesländern längst gilt. Und selbst die überfällige Regelung, die jetzige
19 Kappungsgrenze wenigstens auf 15 Prozent in der Landeshauptstadt München zu
20 deckeln, hat die Staatsregierung bis 2016 befristet.

21
22 Selbst bei dieser scheinbar positiven Regelung für die Mieterinnen und Mieter hat die
23 Staatsregierung den Abbau eines Mieterrechts versteckt. Waren Mieter mit neuen
24 Eigentümern bisher vor einer Kündigung wegen Eigenbedarf oder wirtschaftlicher
25 Verwertung zehn Jahre nach einer Umwandlung geschützt, werden es ab 2018 nur
26 noch drei Jahre sein. Für die Patrizia AG bedeutet das eine erhebliche Steigerung des
27 Wertes ihres Aktienpakets. Schließlich hat die Staatsregierung die Kontrolle über die
28 Wohnungen der Landesbank-Tochter GBW leichtfertig aus der Hand gegeben und dem
29 bayerischen Wohnungsmarkt insgesamt schwer geschadet. 33.000 Wohnungen
30 wurden ohne tatsächlich einklagbaren Mieterschutz an einen privaten Investor
31 veräußert, der alleine in den ersten fünf Jahren jährlich 1.500 Wohnungen weiter
32 verkaufen kann. Mit dem Verkauf ist die GBW auch für den Bau dringend benötigter
33 neuer Sozialwohnungen weggefallen.

34
35 Die schwarz-gelbe Bundesregierung hat im Dezember 2012 ein Mietrechts-
36 änderungsgesetz beschlossen, das erhebliche Verschlechterungen zu Lasten der
37 Mieterinnen und Mieter bedeutet und zurecht vom Deutschen Mieterbund scharf
38 kritisiert wird. Das Mietminderungsrecht bei Mängeln in der Wohnung während
39 Umbaumaßnahmen wurde faktisch abgeschafft und fristlose Kündigungen durch den
40 Vermieter können vollzogen werden, ohne dass ein richterliches Endurteil vorliegt.

**41
42 Freistaat und Bund müssen unverzüglich handeln**

43
44 Wir fordern die SPD-Bundestagsfraktion auf, nach der Bundestagswahl in einer rot-
45 grünen Bundesregierung unverzüglich die folgenden Maßnahmen zur Sicherung
46 bezahlbaren Wohnraums umzusetzen:

- 47
48 • **Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietungen**
49 Gerade bei der Wiedervermietung bestehenden Wohnraums steigen die Mieten
50 enorm. Sprünge von bis zu 40 Prozent Steigerung sind in München nicht die
51 Ausnahme.

1 Es ist unverzüglich sicher zu stellen, dass die Mieterhöhungen bei der
2 Wiedervermietung von Wohnraum auf maximal 10 Prozent über der echten
3 ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzlich beschränkt werden.

4
5 • **Gemeinsame Kappungsgrenze einführen**

6 Gerade durch Modernisierungsmaßnahmen, bei der nach heute gültigem Recht die
7 Kosten der Modernisierung ohne zeitliche Befristung in Höhe von 11 Prozent jährlich
8 auf die Miete umgelegt werden können, verteuert sich bislang günstiger Wohnraum
9 dramatisch und vertreibt angestammte Mieterinnen und Mieter.

10
11 Das Bürgerliche Gesetzbuch ist so zu reformieren, dass künftig sowohl für
12 Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. als auch bei Mieterhöhungen wegen
13 Modernisierung eine gemeinsame Kappungsgrenze von 15 Prozent in vier Jahren auf
14 die echte ortsübliche Vergleichsmiete gilt. Im Klartext: Bis zur Höhe der echten
15 ortsüblichen Vergleichsmiete darf die Miete mit oder ohne Modernisierungs-
16 maßnahmen um nicht mehr als 15 Prozent in vier Jahren angehoben werden.

17
18 • **Eine echte ortsübliche Vergleichsmiete schaffen**

19 Nach der heute gültigen Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch werden zur Ermittlung
20 der ortsüblichen Vergleichsmiete nur Neuvermietungen und Mietänderungen der
21 letzten vier Jahre herangezogen. Sämtliche, meist günstigeren, Bestandsmieten,
22 bleiben dabei völlig außer Betracht. Mit jeder neuen Festlegung der ortsüblichen
23 Vergleichsmiete nach bisherigem Recht wird die Grundlage für neue
24 Mieterhöhungsverlangen für alle Bestandswohnungen geschaffen.

25 Der in § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB vorgegebene Zeitraum von vier Jahren ist ersatzlos zu
26 streichen. Künftig müssen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
27 sämtliche Bestandsmietverträge berücksichtigt werden.

28
29 • **Mietwucher tatsächlich bestrafen**

30 Grund und Boden sind nicht beliebig vermehrbar. Der Wohnungsmarkt braucht eine
31 wirksame Regulierung, Mieterinnen und Mieter müssen davor geschützt werden, dass
32 in Gebieten mit besonders hohem Wohnungsmangel deren Notlage ausgenutzt wird.

33
34 Dazu ist die Regelung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wieder zu einem tatsächlich
35 wirksamen Instrument zur Verhinderung überzogener Mietforderungen
36 auszugestalten. Bei der dabei relevanten Frage eines „geringen Angebots an
37 vergleichbarem Wohnraum“ ist künftig nicht mehr nur auf die gesamte Kommune,
38 sondern auch auf Teilbereiche, wie z. B. Stadtbezirke, abzustellen.

39
40 • **Index- und Staffelmieten verbieten**

41 Statt sich ihrer Mitverantwortung für bezahlbaren Wohnraum zu stellen und den
42 Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ zu erfüllen, rufen organisierte Vermieter ohne
43 Hemmungen dazu auf, die Kappungsgrenzen durch Sondermietverträge zu umgehen
44 und damit die Notsituation von Wohnungssuchenden auszunutzen.

45
46 Zumindest in Gebieten mit hohem Wohnungsbedarf ist durch geeignete gesetzliche
47 Regelungen sicher zu stellen, dass die jeweils geltenden Kappungsgrenzen nach § 558
48 Absatz 3 BGB nicht durch Sondervarianten von Mietverträgen, z. B: Indexmietverträgen
49 oder Staffelmietverträgen, umgangen werden können.

50
51 • **Schwarz-gelbe Mietrechtsverschlechterungen rückgängig machen**

1 Die durch das am 13. Dezember 2012 von CDU/CSU und FDP mit dem
2 Mietrechtsänderungsgesetz im Deutschen Bundestag beschlossenen erheblichen
3 Verschlechterungen zu Lasten der Mieter (u. a. Abschaffung des
4 Mietminderungsrechts, fristlose Kündigung durch den Vermieter ohne Rechtsschutz
5 und ohne richterliches Endurteil) sind rückgängig zu machen.

6
7 • **Sozialen Wohnungsbau fördern**

8 Die Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder für den sozialen
9 Wohnungsbau sind zu erhöhen, auch langfristig sicher zu stellen und vor allem einer
10 Rechenschaftspflicht der Bundesländer über die tatsächliche Verwendung für die
11 Förderung des sozialen Wohnungsbaus zu unterwerfen. Die Bindungsfrist für sozialen
12 Wohnungsbau ist deutlich zu verlängern.

13
14 • **Wiedereinführung der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau**

15 Um den dringend erforderlichen Bau neuer Mietwohnungen zu forcieren, ist die
16 degressive Abschreibung für Abnutzung im Mietwohnungsbau wieder einzuführen.
17 Wir erneuern unsere über zehn Jahre alte Forderung ausdrücklich.

18
19 • **Reformierung der Duldungspflicht für Modernisierungen und energetische
20 Sanierungen und Streichung der Umlage dieser Kosten durch einseitige Bestimmung
21 des Vermieters**

22 Die heutige Regelung, dass der Mieter nahezu jede Modernisierungs- und
23 Sanierungsmaßnahme widerspruchslos erdulden muss, seine Wohnung in der Bauzeit
24 nur eingeschränkt nutzen kann, dennoch die vollständige Miete zahlen muss und
25 anschließend auch noch die Kosten von Modernisierung und Sanierung zeitlich
26 unbefristet und völlig überhöht tragen muss, stellt einen einmaligen Systembruch im
27 Zivilrecht dar.

28
29 Die §§ 554 und 559 BGB verleihen in ihrem Zusammenwirken dem Vermieter das Recht,
30 entgegen dem Grundsatz nach § 311 Abs. 1 BGB den Vertragsgegenstand und mit
31 diesem auch die Miete während der Laufzeit des Vertrages einseitig zum Nachteil des
32 Mieters zu verändern. Gleichzeitig liegt im Rahmen des Vergleichsmietensystems ein
33 Systembruch vor, weil hier im Grunde Elemente der Kostenmiete in die gesetzliche
34 Regelung mit einfließen.

35
36 • **Kein Verkauf von Erbbaugrundstücken zum Höchstpreis**

37 Der Bund muss seiner Mitverantwortung für den Erhalt preiswerten Wohnraums in
38 München nachkommen. Durch die fatale „Lex München für Erbbaugrundstücke“ steht
39 für die schwarz-gelbe Bundesregierung, vor allem für das Bundesfinanz- und das
40 Bundesverkehrsministerium, aber die Absicht im Vordergrund, möglichst hohen Profit
41 zu erzielen. Der Bund veräußert Erbbaugrundstücke in der Landeshauptstadt zum
42 Höchstpreis und lässt alle sozialen Kriterien im Gegensatz zu anderen Kommunen in
43 der Bundesrepublik völlig außer Acht. Betroffen sind aktuell Grundstücke der
44 Wohnungsbaugenossenschaften der Eisenbahner und der Postler, auf denen diese
45 Wohnungen gebaut haben. Läuft das Erbaurecht ab, müssen diese Genossenschaften
46 direkt mit profitorientierten Anbietern konkurrieren, wenn sie die Grundstücke kaufen
47 wollen.

48 Wir fordern die Ablöse von Erbbaugrundstücken aus dem Bundessondervermögen und
49 dem Bundeseisenbahnvermögen an existierende Genossenschaften zu einem Preis, der
50 auch soziale Kriterien und die Mitverantwortung des Bundes und seiner Gesellschaften
51 für bezahlbaren Wohnraum für seine eigenen Beschäftigten berücksichtigt. Wir
52 fordern den Bund, aber auch z. B. die Deutsche Bahn AG und die Deutsche Post AG auf,

1 darüber hinaus einen eigenen Beitrag zum Bau preiswerter Wohnungen in München zu
2 leisten.

3

4 • **Eigenbedarf nachjustieren**

5 Nicht zuletzt durch die geänderte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und des
6 zunehmenden Druckes auf den Münchner Wohnungsmarkt verurteilen die Gerichte
7 auf Räumung wegen Eigenbedarf, wenn der Vermieter Eigenbedarf bis hin zu Nichten
8 und Vettern geltend macht. Selbst bei nur vorübergehendem kurzfristigen oder
9 zeitweisen Gebrauch („Opernwohnung“) wird der Mieterschutz ausgehebelt.

10

11 § 573 Absatz 2 BGB ist so zu reformieren, dass Eigenbedarf künftig nur vorliegt, wenn
12 der Vermieter die Räume als Wohnung ausschließlich zu privaten Zwecken und zur
13 Begründung des Lebensmittelpunktes für sich oder seine Familienangehörigen,
14 worunter ausschließlich Personen fallen, die mit ihm oder seinem Ehepartner in
15 gerader Linie verwandt sind, benötigt. Sofern ein Vermieter mehrere Wohnungen
16 vermietet hat, muss er bei Eigenbedarfskündigung eine soziale Auswahl unter den
17 betroffenen Mietern treffen, die er im Kündigungsschreiben zu begründen hat. Eine
18 Eigenbedarfskündigung soll künftig unzulässig sein, wenn der Mieter die Wohnung
19 entweder noch keine drei Jahre bewohnt. Gerade auch ältere Menschen müssen nach
20 langer Mietlaufzeit vor Eigenbedarfskündigung besser geschützt werden.

21

22 • **Ausbau der Förderprogramme für energetische Gebäudesanierung**

23 Die energetische Gebäudesanierung darf keine dauerhafte Verteuerung der
24 Mietkosten nach sich ziehen. Vermieter sollen gesetzlich verpflichtet werden, bei
25 energetischer Sanierung Förderprogramme in Anspruch zu nehmen. Klimaschutz muss
26 als gesellschaftliche Aufgabe ausreichend staatlich gefördert und mitfinanziert
27 werden. Dazu braucht es einen deutlichen Ausbau der Förderprogramme.

28

29 Wir fordern den Freistaat Bayern auf, diese Forderungen durch Unterstützung
30 existierender oder eigene Bundesratsinitiativen zu übernehmen.

31

32 Vor allem aber fordern wir den Freistaat Bayern auf, endlich ein Umwandlungsverbot
33 mit Genehmigungsvorbehalt zum Schutz vor Altbauspekulation zu erlassen. Die
34 Verkürzung der Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarf ist unverzüglich zurück zu
35 nehmen.

36

37 X Angenommen

38 O Abgelehnt

39 O Verwiesen an: _____

40

41

1 Antragsteller(innen): OV Haidhausen-Ost
2 Adressat(innen): SPD-Landesvorstand

3

4 **Barrierefreie Veranstaltungen – gelebte Inklusion**

5

6 Die BayernSPD wird aufgefordert, ein Konzept zur Unterstützung barrierefreier
7 Veranstaltungen ihrer Gliederungen und Arbeitsgemeinschaften zu entwickeln.

8

9 Dieses Konzept sollte organisatorische wie finanzielle Hilfen enthalten – z. B.
10 Informationen über Grundsätze barrierefreier Veranstaltungen, örtliche
11 AnsprechpartnerInnen (etwa zur Vermittlung von Gebärdendolmetschern u. ä.) sowie
12 Finanzbeihilfen für Maßnahmen zur Barrierefreiheit.

13

14 Außerdem sollte dieses Konzept nicht nur die Bedürfnisse von Menschen mit
15 Behinderungen, sondern auch von Seniorinnen und Senioren berücksichtigen. Letztere
16 profitieren ebenfalls von Barrierefreiheit.

17

18 Begründung:

19

20 Barrierefreiheit ist nicht nur wegen der UN-Konvention über die Rechte von Menschen
21 mit Behinderungen ein wichtiges Thema. Auch im Zusammenhang mit der
22 demographischen Entwicklung rückt sie zunehmend in den Fokus öffentlicher
23 Debatten. Viele öffentliche Institutionen und private Unternehmen setzen die
24 Prinzipien der Barrierefreiheit bereits um, etwa durch Baumaßnahmen.

25

26 Die SPD sollte bei diesem Thema nicht zurückstehen. Manchmal wird der Wunsch nach
27 der barrierefreien Gestaltung von Veranstaltungen an die Parteigliederungen
28 herangetragen; gelegentlich werden solche Veranstaltungen auch praktiziert. Die
29 konkrete Umsetzung stellt die jeweiligen Gliederungen jedoch vor finanzielle und
30 organisatorische Herausforderungen. Es ergeben sich praktische Fragen, z. B.: Wie
31 muss ein Veranstaltungsort beschaffen sein, um Barrierefreiheit zu gewährleisten? Wie
32 findet man Gebärdendolmetscher, und wie soll eine kleine oder finanzschwache
33 Gliederung diese finanzieren?

34

35 Daher sollte die BayernSPD Verantwortung übernehmen und ihre Gliederungen bzw.
36 Arbeitsgemeinschaften bei diesem Thema unterstützen. Barrierefreiheit und Inklusion
37 dürfen nicht nur Thema politischer Reden sein, sondern müssen in unserer Partei
38 konkret vorangetrieben werden.

39

40 Angenommen

41 Abgelehnt

42 Verwiesen an: _____

43

1 Antragsteller(innen):
2 Adressat(innen): SPD-Unterbezirksvorstand
3

4 **Initiativantrag**

5

- 6 • der Unterbezirksvorstand wird beauftragt Gespräche mit allen Demokratischen
7 Parteien zu führen um zu einer gemeinsamen Erklärung zu kommen, die das
8 Bürgerbegehren das die Partei „Die Freiheit“ initiiert hat und das darauf
9 angelegt ist die Stadtgesellschaft zu spalten, verurteilt.
10
- 11 • der Unterbezirksvorstand wird beauftragt Gespräche mit allen Demokratischen
12 Parteien zu führen um eine gemeinsame Handlungsstrategie gegen dieses
13 Bürgerbegehren zu entwickeln.
14
- 15 • der Unterbezirksvorstand wird beauftragt Gespräche mit allen Demokratischen
16 Parteien zu führen um eine gemeinsame Handlungsstrategie zu entwickeln um
17 den Einzug von ausländerfeindlichen und rassistischen Parteien und
18 Wählergruppierungen (wie „Die Freiheit“ und BIA) zu verhindern.
19

20 Begründung:

21

22 Bürgerbegehren sind ein wertvolles Instrument direkter Demokratie. Ein
23 Bürgerbegehren jedoch, das gegen unsere Grundwerte wie die Religionsfreiheit zielt,
24 ist aufs schärfste zu verurteilen.
25

26 Die vom Bay. Verfassungsschutz beobachteten Splitterpartei „Die Freiheit“, die das
27 Bürgerbegehren gestartet hat, agitiert nicht nur gegen unsere muslimischen
28 Mitbürgerinnen und Mitbürger und ihre Religion in menschenverachtender Weise, sie
29 schürt auch Ängste und Hass und diffamiert alle Muslime und Muslima als Islamisten.
30

31 Dies tut sie mehrmals wöchentlich an Infoständen und bei Kundgebungen. In den
32 letzten 1 ½ Jahren agitierte ihr Vorsitzender über 200 mal im gesamten Stadtgebiet.
33

34 Darüber hinaus täuscht er die Unterzeichnenden über das eigentliche Ziel des
35 Unterschriftensammelns. Durch die Unterschriftenaktion kommt er an persönliche
36 Daten wie Name und Adresse. Die er einzig für den Kommunalwahl und den
37 Stimmenfang nutzen möchten.
38

39 Das ist eine bekannte Strategie solcher Rechtspopulistischen Gruppen (die weit mehr
40 als nur geistige Brandstifte sind) und hatte auch bereits Erfolg. So z.B. in Köln, wo heute
41 5 Vertreter einer rechtspopulistischen Partei im Stadtrat sitzen.
42

43 Wir müssen Gleiches in München verhindern. Wir dürfen diesem antidemokratischen
44 und menschenverachtenden Treiben nicht tatenlos zusehen.
45

46 Dem Vorgehen ein demokratisches Mittel wie ein Bürgerbegehren für seine
47 antidemokratischen Ziele zu missbrauchen muss Einhalt geboten werden. In München
48 ist kein Platz für Antidemokraten und Rassisten.
49

50 X Angenommen

51 O Abgelehnt

52 O Verwiesen an: _____