

# Infostandtraining zur Landtagswahl '23

## AK Wohnen der SPD München

Zur Unterstützung unserer Genoss\*innen im Landtagswahlkampf 2023 haben wir im Münchner AK Wohnen ein Infostandtraining erarbeitet. Wir haben im folgenden ein paar aus unserer Sicht typische Fragestellungen zur Wohnungspolitik formuliert und für diese Fragen Antwortvorschläge erarbeitet.

Dazu gibt es ein [Glossar](#), in dem wir die wesentlichen wohnungspolitischen Begriffe erklären.

Bei Fragen könnt ihr euch gerne per Mail an [ak\\_wohnen@spd-muenchen.de](mailto:ak_wohnen@spd-muenchen.de) wenden.

## Inhaltsverzeichnis (Mit Verlinkungen)

### DIE SPD IN BAYERN UND MÜNCHEN

- [1. Welche Möglichkeiten hat man auf Landesebene, um für bezahlbare Mieten etwas zu bewirken?](#)
- [2. Warum sind die Mieten in München so hoch, obwohl die SPD seit Jahrzehnten regiert? Was habt ihr bisher für bezahlbares Wohnen getan?](#)

### SPEKULATION & GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE

- [3. Früher wurden öffentliche Grundstücke für kleines Geld verkauft; heute kauft die Stadt teuer zurück. Wieso macht ihr das?](#)
- [4. Spekulation treibt die Mieten in die Höhe. Was will die SPD dagegen tun?](#)

### BAUEN

- [5. Warum baut ihr nicht einfach mehr Wohnungen?](#)
- [6. Gibt es überhaupt noch Platz um neue Wohnungen zu bauen?](#)
- [7. Will die SPD nun auch noch alle Grünflächen zubauen?](#)

### BEZAHLBARE MIETEN

- [8. Wer ist alles berechtigt, eine Sozialwohnung zu bekommen? Nur die, die dem Staat eh schon auf der Tasche liegen?](#)
- [9. Wie kommt man in München an eine "Sozialwohnung"?](#)
- [10. Wie kommt man an eine Wohnung von einer Genossenschaft?](#)
- [11. Stichwort Heizungswende, wird das Wohnen noch teurer?](#)
- [12. Stichwort Mieterhöhungen: Wie kann die SPD einen so hohen Mietspiegel zulassen?](#)
- [13. München ist nur wegen der vielen Zuagroasten und Ausländer\\*innen so teuer! Für Ukrainer\\*innen zb sei Wohnraum da](#)

### ZIELGRUPPEN

- [14. Was tut die SPD um für Junge Menschen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?](#)
- [15. Was tut die SPD um für Senior\\*innen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?](#)

# DIE SPD IN BAYERN UND MÜNCHEN

## 1. Welche Möglichkeiten hat man auf Landesebene, um für bezahlbare Mieten etwas zu bewirken?

Die Bundesländer setzen insbesondere Vorgaben der Bundesregierung für das jeweilige Land individuell um. Beispiele sind die [Mietpreisbremse](#) oder das [Umwandlungsverbot](#): Hier hat der Freistaat Bayern leider immer sehr lange gebraucht und oft Verordnungen unvollständig oder fehlerhaft umgesetzt.

Dazu gibt es aber auch Sonderzuständigkeiten der Länder, wie z.B. für den sozialen Wohnungsbau. Oder Fragen zum Umgang mit den Immobilien im Eigentum des Freistaats Bayern.

**Konkret fordert die SPD zur Wohnungspolitik z.B. für Bayern:**

- **Wir kaufen das Land zurück:** soziales Bodenrecht & Gemeinwohl im Fokus (anders als Verkauf GBW)
- **Wir schützen bezahlbaren Wohnraum:** durch [Wohnungsaufsichtsgesetz](#), [Zweckentfremdungsgesetz](#), [Umwandlungsverbot](#), [Mietenstopp](#) und [Vorkaufsrecht](#)
- **Wir können bezahlbaren & ökologischen Wohnungsbau:** Fördermilliarde & Vorbild [Städtische Wohnbaugesellschaften](#) in München
- **Wir haben die individuellen Bedürfnisse im Blick:** Junges Wohnen: Azubis & Studierende; Förderung selbstgenutztes Wohneigentum, [Erbbaurechts-](#) & [Genossenschaftsanteile](#); Stadt & Land

## 2. Warum sind die Mieten in München so hoch, obwohl die SPD seit Jahrzehnten regiert? Was habt ihr bisher für bezahlbares Wohnen getan?

Die SPD in München arbeitet hart für bezahlbares Wohnen, wir nutzen alle vorhandenen Möglichkeiten. Wir sind Vorreiterin bei dem, was Investor\*innen leisten müssen, wenn ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird oder wie viel geförderter Wohnungsbau bei Nachverdichtung entstehen muss.

Anders als Wien, Berlin, Hamburg und Bremen ist München leider kein eigenes Bundesland. Die Länder entscheiden aber über viele wesentliche Themen beim Wohnen, z.B. über den sozialen Wohnungsbau. Und die Länder können viele Gesetze, die von der Bundesebene kommen, blockieren, aussitzen oder verzögern. Beispiele sind die [Mietpreisbremse](#), die Frage ob München ein angespannter Wohnungsmarkt ist oder ob die Stadt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagen kann.

Und der Verkauf von staatlichen Wohnungen durch den Freistaat macht uns immer noch zu schaffen. Deshalb muss der Freistaat dringend Teil der Lösung werden und nicht Teil des Problems.

## SPEKULATION & GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE

### **3. Früher wurden öffentliche Grundstücke für kleines Geld verkauft; heute kauft die Stadt teuer zurück. Wieso macht ihr das?**

Der Freistaat hat mit der GBW ca. 33.000 Wohnungen, davon etwa 8.000 in München, an ein privates Konsortium verkauft. Zusätzlich haben auch andere staatliche Institutionen wie die Bayerische Beamten Lebensversicherung ihre Wohnungen verkauft. Wir sprechen also von sehr vielen Wohnungen, die nicht mehr der öffentlichen Hand gehören.

Die Stadt München dagegen hat immer an ihren Städtischen Wohnungsbaugesellschaften festgehalten. Und verkauft auch keine Grundstücke. Grundstücke vergibt München schon seit geraumer Zeit nur noch im Erbbaurecht vorwiegend an Baugenossenschaften, jeweils mit Bindungen für die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnungsbau. Auch frühere Verkäufe beinhalteten entsprechende Bindungen.

Allerdings hat München mittlerweile viele der GBW-Wohnungen und andere Wohnungen des Freistaats gekauft, um bezahlbares Wohnen in das Stadtvierteln zu sichern: jüngst 231 Wohnungen im Hohenzollernkarree (gehörte ursprünglich der Bayerischen Beamten Lebensversicherung), 325 Wohnungen in Milbertshofen.

#### **Warum?**

Unser Vorbild ist die Stadt Wien. Wien zeigt, wie wichtig es ist, viele Wohnungen dem Markt zu entziehen durch städtisches Eigentum, durch Genossenschaften oder durch dem Gemeinwohl verpflichtete Unternehmen. Wien wächst und schafft es trotzdem, die Mieten bezahlbar zu halten. Mit einer großen Anzahl an gemeinwohlorientierten Wohnungen kann man den Wohnungsmarkt verändern und gestalten.

### **4. Spekulation treibt die Mieten in die Höhe. Was will die SPD dagegen tun?**

Mit dem Vorkaufsrecht können wir den Städtischen Wohnungsbestand erhöhen und die Mieter\*innen vor Spekulation schützen. Das Vorkaufsrecht ist aber viel mehr als nur der Ankauf: Die Verkäufer\*innen können es abwenden, in dem sie selbst für bezahlbare Mieten sorgen. Auch wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird, kann dadurch zumindest etwas bezahlbarer Wohnraum entstehen, ohne dass die Stadt dafür Geld ausgeben muss.

Die **Grundsteuer C** würde eine Besteuerung von spekulativem Leerstand mit Grundstücken ermöglichen, die nur zur Geldanlage gekauft und nach ein paar Jahren weiterverkauft werden.

Das **Umwandlungsverbot** kommt nun zwar endlich auch in Bayern. Allerdings mit der Einschränkung, dass es nur für größere Gebäude gelten soll. Da bleiben aber sogar in München kaum Anwendungsfälle übrig. Wir fordern eine Abkehr vom Bayerischen Sonderweg und ein Umwandlungsverbot so, wie es auf Bundesebene im Baulandmobilisierungsgesetz angelegt ist für Gebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten.

Mit der Münchner **SoBoN** ("Sozialgerechte Bodennutzung") sorgen wir für mehr bezahlbaren Wohnraum, da leistungslose Wertsteigerungen mit einem Anteil von grundsätzlich 60% des neugeschaffenen Wohnbaurechts ausgeglichen werden müssen. Da ist klar, dass das der unternehmensfreundlichen FDP nicht gefällt und sie die SoBoN aussetzen will. **Wir brauchen aber nicht mehr Wohnraum zur Gewinnerzielung für Investor\*innen, sondern wir brauchen bezahlbaren Wohnraum und halten weiter an der SoBoN fest.**

## BAUEN

### 5. Warum baut ihr nicht einfach mehr Wohnungen?

Es kommt nicht nur aufs "bauen bauen bauen" an, sondern darauf, was gebaut wird: wir brauchen bezahlbaren Wohnraum und keine teuren Luxussuiten.

Wir als SPD setzen vor allem auf die Unterstützung von **Genossenschaften** und **Städtischen Wohnbaugesellschaften**: die bauen bezahlbare Wohnungen und sollen künftig auch vom Freistaat noch besser finanziell unterstützt werden.

**Mit unserem wohnungspolitischen Handlungsprogramm Wohnen in München VII (WiM VII) haben wir hier einen gewaltigen Schwerpunkt gesetzt:**

- **2 Milliarden Euro** Fördermittel für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum und energetische Sanierung im Zeitraum 2023 bis 2028
- mehr als verdoppelt gegenüber dem letzten Programm, damit **größtes kommunales Wohnbauprogramm in Deutschland**
- Fertigstellungen 8.500 WE, davon gefördert 2.000 WE
- **Zielgruppenförderung** durch entsprechende Wohnungen: Familien, Beschäftigte in der Daseinsvorsorge, Junges Wohnen und Seniorenwohnen
- Förderung von **Genossenschaften**
- strikte Bodenpolitik

Aber Fakt ist auch, dass München bereits die am dichtesten besiedelte Gemeinde in Deutschland ist: hier leben fast 4.800 Einwohner\*innen pro Quadratkilometer. Der Boden ist ein begrenztes Gut, im Münchner Stadtgebiet sind nicht mehr viele freie Flächen vorhanden. Außerdem ist Bauen zur Zeit besonders teuer, da Fachkräfte fehlen und Rohstoffe knapp sind.

Für München gilt daher, dass "bauen bauen bauen" keine Lösung ist. Wir gehen daher neue Wege, wie beispielsweise mit Stelzenbauten über Parkplätzen oder Kooperationen mit Supermärkten. Damit die Mieten bezahlbar werden, müssen wir mehr Wohnhäuser in den städtischen Bestand bringen: mit einem neuen Ankaufsprogramm wollen wir uns die Stadt "zurückkaufen".

Die Stadt München verkauft selbst keine Grundstücke. Das "Zurückkaufen" gilt in Bezug auf den Freistaat Bayern, da dieser in Person des damaligen Finanzministers Markus Söder im Jahr 2013 die GBW mit ihren 33.000 Wohnungen, ca. 8.000 davon in München, verscherbelt hat. Um das auszugleichen und um bayernweit den Neubau von bezahlbarem Wohnraum voranzutreiben (hier sind ausreichend Flächen vorhanden!) wurde die BayernHeim gegründet. Diese versagt jedoch auf voller Linie: sie hat bisher keine einzige Wohnung neu gebaut. Es wird Jahre dauern, bis wir den Bestand der 33.000 GBW Wohnungen, die Söder verkauft hat, wieder herstellen können.

## **6. Gibt es überhaupt noch Platz um neue Wohnungen zu bauen?**

Fläche ist knapp in München, vor allem Flächen im städtischen Eigentum. Deshalb schauen wir genau, was wir mit diesen Flächen machen, auf städtischen Flächen entsteht deshalb zu 100% bezahlbarer Wohnraum (keine Miete im Neubau höher als 14,50 Euro, die Mehrheit wesentlich günstiger). Das gilt zum Beispiel für die zwei großen Stadtquartiere, die gerade entstehen: auf der ehemaligen Bayernkaserne und in Freiham. Genauso wichtig ist es uns immer genügend qualitative Freifläche und soziale und kulturelle Infrastruktur mit zu planen.

Wir schauen, wo wir sinnvoll nachverdichten können, mit dem Instrument der „Langfristigen Siedlungsentwicklung“. Wichtig wird auch in Zukunft die Umstrukturierung von Gewerbegebieten. Wir wollen keine reinen Büroquartiere mehr, wir wollen Arbeit und Wohnen zusammendenken und damit mehr Wohnraum schaffen. Daher setzt sich die SPD München auch für mehr Werkswohnungsbau ein.

## **7. Will die SPD nun auch noch alle Grünflächen zubauen?**

Nein! Bezahlbare Wohnungen und mehr Grünflächen sind kein Gegensatz, denn eine moderne Stadtplanung muss viele Ziele in einem Bebauungsplan vereinen. Dies gelingt aber nur, wenn nicht versucht wird, bürokratische Planungsinstrumente zum Dogma zu erheben. Uns ist daher wichtig, dass wir im Einzelfall entscheiden können: So manche rechtlich ausgewiesene Grünfläche entpuppt sich in Wirklichkeit als Parkplatz oder sie ist so verlärmert, dass sie nicht nutzbar ist. Wir schauen uns jedes Planungsgebiet an und versuchen vor allem Flächen zu bebauen, die schon versiegelt sind. Flächen werden mit neuen Bebauungsplänen oft entsiegelt und wir schaffen neue Freiflächen, die auch gerne genutzt werden. Und selbstverständlich müssen Frischluftschneisen und Erholungsräume ausreichend berücksichtigt werden, ebenso aber Kitas, Schulen, Alten-Service-Zentren, Bibliotheken...

Zur Wahrheit gehört aber auch: gerade bei Nachverdichtung im Bestand haben wir als Stadt keine Rechte mitzugestalten. Dies gilt vor allem bei kleinen Einfamilienhäuschen, die zum großen Klotz werden, der kein Grün mehr übrig lässt. Aber auch für die Innenhöfe von größeren Gebäudekomplexen.

## BEZAHLBARE MIETEN

### **8. Wer ist alles berechtigt, eine Sozialwohnung zu bekommen? Nur die, die dem Staat eh schon auf der Tasche liegen?**

München fördert in verschiedenen Programmen Wohnungen für geringe bis mittlere Einkommen, denn auch Familien mit mittlerem Einkommen haben mittlerweile Schwierigkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt.

**Etwa 60% der Menschen in München haben Anspruch auf eine geförderte Wohnung.** Ausschlaggebend hierfür ist zunächst die Höhe des Haushaltseinkommens. Aufgrund der hohen Zahl der Wohnungssuchenden sind die Wartelisten jedoch sehr lang, so dass nach verschiedenen Kriterien priorisiert werden muss, z.B. nach Dringlichkeit (keine Unterkunft vorhanden, zu geringer Wohnraum für Größe des Haushalts, Behinderung usw.).

### **9. Wie kommt man in München an eine “Sozialwohnung”?**

Generell ist das Angebot an diesen sogenannten geförderten Wohnungen sehr knapp und es existieren lange Wartelisten. Die Vergabe erfolgt transparent nach einem Punktesystem. Aber leider gehört auch ein bisschen Glück dazu.

Für Wohnungen des **Sozialen Wohnungsbaus**, die meistens der Stadt und ihren **Städtischen Wohnbaugesellschaften** GWG oder GEWOFAG gehören, kann man sich beim Amt für Wohnen oder über die Internetplattform SOWON (Soziales Wohnen Online) bewerben. Bei Anmeldung und Bedienung helfen auch die ASZ (Alten- und Servicezentren) oder die Sozialbürgerhäuser. Dieses Angebot richtet sich an Menschen mit geringem Einkommen. (siehe: <https://stadt.muenchen.de/infos/sowon-wohnungsangebote.html>)

Zuständig für den **Sozialen Wohnungsbau** sind die Länder. In München sind die Mieten im Vergleich zum übrigen Bayern aber leider besonders hoch. Für Menschen, die oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnungsförderung liegen, aber kein großes Einkommen haben, gibt es bei uns ein eigenes Fördermodell, das sog. **“München-Modell”** (Mehr Infos zum München-Modell: <https://stadt.muenchen.de/infos/muenchen-modell-miete.html>). Diese Wohnungen kommen zum Teil aus dem städtischen Bestand; durch den Ankauf von Belegrechten sowie wohnungspolitischen Maßnahmen und der Unterstützung durch die Genossenschaften können sie aber auch Privaten gehören. Um eine Berechtigung zu erhalten, kann man online beim Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration einen Antrag stellen. Die Vergabe der Wohnung erfolgt dann nach Vorlage des Bescheides durch den\*die Vermieter\*in vor Abschluss des Mietvertrags. Die Wohnungen findet man auf z.B. auf Immoscout.

## 10. Wie kommt man an eine Wohnung von einer Genossenschaft?

Um eine Wohnung bei einer Genossenschaft muss man sich direkt bei dieser bewerben. Voraussetzung ist in der Regel, dass man Mitglied bei der Genossenschaft ist. Die Stadt unterstützt je nach Einkommen bei der Zahlung der Mitgliedereinlage. Genossenschaften bauen in vielen Neubaugebieten, aber auch dort gibt es Wartelisten.

**Genossenschaften sind eine wichtige Akteurin in unserem Kampf für bezahlbares Wohnen.** Als Selbsthilfeorganisationen ohne Gewinnerzielungsabsicht schaffen Wohnungsgenossenschaften dauerhaft günstigen Wohnraum für ihre Mitglieder. Mittlerweile gibt es ca. 60 Genossenschaften in München und naher Umgebung, davon wurden 20 erst nach 2015 gegründet.

Die SPD unterstützt Wohnbaugenossenschaften:

- Privatgrundstücke sind für Genossenschaften wegen der hohen Bodenpreise meist unerschwinglich. Die Landeshauptstadt München fördert Wohnungsbaugenossenschaften durch Grundstücksausschreibungen speziell für Genossenschaften und Mietshaussyndikate mit Preisen unterhalb des Marktpreises. Dies ist die wichtigste Förderung.
- Es gibt eigene Förderprogramme wie das "München Modell Genossenschaften" und neu hat die Stadt den Teuerungsausgleich geschaffen, um Genossenschaften zu unterstützen, die hohen Baukosten zu stemmen.
- Finanzierung der Mitbauzentrale, die Vernetzung und Fortbildung für Gemeinschaftsprojekte bietet.

**Tipp:** Im Newsletter der Mitbauzentrale München, den man abonnieren kann, wird auf freie Wohnungen hingewiesen: <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/newsletter.html>

## 11. Stichwort Heizungswende, wird das Wohnen noch teurer?

Unser Ziel ist es, dass die Heizungswende das Wohnen nicht noch teurer macht. **Wir denken Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit zusammen**, deshalb haben wir in das neue Heizungsgesetz einen Kostendeckel reinverhandelt. Maximal 50 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche dürfen Vermieter\*innen umlegen. Wenn die Kosten durch die staatliche Förderung geringer sind, dürfen natürlich nur die tatsächlichen Kosten umgelegt werden. Und es gilt eine zweite Grenze: wenn jemand mehr als 1/3 des Einkommens für die Miete ausgibt, können nicht alle Kosten umgelegt werden.

## 12. Stichwort Mieterhöhungen: Wie kann die SPD einen so hohen Mietspiegel zulassen?

Für das Thema Mietspiegel ist das von der FDP geführte Bundesjustizministerium zuständig. Die SPD hat darauf keinen Einfluss.

Grundsätzlich ist der Mietspiegel ein sinnvolles Instrument. Er legt fest, wie hoch Mieten steigen dürfen (nur bis zum Mietspiegel), und legt dabei die jeweiligen Merkmale der Wohnung wie ihre Lage oder ihre Ausstattung zu Grunde.

**ABER der Mietspiegel erfasst nicht alle Mieten – wie wir das fordern** – sondern nur die Mieten von Wohnungen, die in den letzten 6 Jahren neu vermietet wurden oder bei denen die Miete erhöht wurde. Alle “Sozialwohnungen” sind aus der Bemessung ausgenommen. Dadurch steigt der Mietspiegel und steigen die Mieten in München.

Wir fordern die FDP endlich auf, ihre Blockade aufzugeben und die von der SPD geforderten und im Koalitionsvertrag vereinbarten umfassenden Anpassungen zu ermöglichen: eine weitere Ausweitung des Betrachtungszeitraumes sowie der Verschärfung der **Kappungsgrenze** für laufende Mietverträge, bei denen künftig innerhalb von 3 Jahren die Miete nicht um 15%, sondern nur um 11% erhöht werden darf.

Und viele Mieter\*innen haben inzwischen einen **Indexmietvertrag**. Hier erhöht sich die Miete immer mit der Inflation. Das muss sich ändern, auch hier braucht es Grenzen, bis wohin Mieten erhöht werden dürfen. Diese Mieter\*innen brauchen Schutz.

**Grundsätzlich fordern wir für München einen sechsjährigen Mietenstopp** – denn die Mieter\*innen brauchen dringend eine Atempause.

### **13. München ist nur wegen der vielen Zuagroasten und Ausländer\*innen so teuer! Für Ukrainer\*innen zb sei Wohnraum da**

München wächst auch ohne Zuzug, denn in München werden mehr Kinder geboren als Menschen sterben. Was eine gute Nachricht ist.

Und natürlich ziehen viele Menschen nach München, da München eine erfolgreiche und beliebte Stadt ist. Deshalb gilt, die allermeisten Münchner\*innen sind irgendwann nach München gezogen und nur eine Minderheit ist hier geboren. Die SPD will deshalb keine Zäune um die Stadt bauen, sondern das Wachstum gestalten. Wir halten es für ein wichtiges Grundrecht, dass jede\*r frei entscheiden kann, ob er oder sie auf dem Dorf, in der Kleinstadt auf dem Land oder in der Großstadt leben will.

Viel wichtiger als das Thema „ziehen Menschen nach München“ ist das Thema **„Wie bleibt München eine Stadt für alle?“**. Wie schaffen wir es dass Handwerker\*innen hier genauso ihren Platz haben wie die hochbezahlten Beschäftigten von Apple. Wir wollen kein Isar-Valley werden, daran arbeiten wir. Wir kämpfen für den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, darüber hinaus aber auch für gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land und eine soziale Landesentwicklung, in der es für alle ausreichend öffentliche Daseinsvorsorge für ein attraktives, sicheres und lebenswertes Zuhause gibt.

Und ja, wir haben in der Stadt zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Für Ukrainer\*innen sind genauso wenig Wohnungen da, wie für all die anderen, die ihn benötigen. Wir haben ca. 30.000 berechnete Haushalte für geförderte Wohnungen auf der Warteliste, können pro Jahr jedoch nur ca. 3.500 vergeben, da nur so wenige freiwerden oder neu dazukommen. Diese



Situation ist dem Auslaufen der Regelungen zu Sozialwohnungen in der Regierungszeit Helmut Kohls „zu verdanken“. Wir fordern daher, dass sozialer Wohnungsbau künftig kein Ablaufdatum mehr hat - damit nicht mehr Wohnungen aus der Bindung fallen, als neue entstehen können. Das Thema Wohnen ist ein Querschnittsthema, daneben muss man aber natürlich noch an vielen weiteren Hebeln ansetzen (viele davon werden hier im Papier genannt).

## ZIELGRUPPEN

### **14. Was tut die SPD um für Junge Menschen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?**

Wir fordern den Freistaat auf, endlich seine Verantwortung wahrzunehmen und schnellstmöglich alle Wohnungen des Studierendenwerks zu sanieren. Ein Leerstand dieser Größenordnung in einer so teuren Stadt wie München ist ein Skandal. Und es braucht mehr bezahlbaren Wohnraum in München für Studierende, deshalb braucht das Studierendenwerk das Geld, um in den Neubau einzusteigen.

Die Stadt München hat auf Initiative der SPD das AzubiWerk gegründet, um Auszubildenden zu helfen. Das AzubiWerk soll die Lebens-, Ausbildungs- und Wohnbedingungen der Lehrlinge in München dauerhaft verbessern. Es sollen 1.000 bezahlbare Wohnungen für Auszubildende entstehen. Aktuell liegt die Miete für Auszubildende in unserem neuen Haus am Hanns-Seidl-Platz bei 300 Euro warm. Mehr Informationen unter: <https://www.azubiwerk-muenchen.de>

Für junge Menschen die ins Berufsleben starten, gibt es das Programm „StarterWohnen“ kleine Apartments bei den Städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Klein, aber bezahlbar für den Start ins selbstständige Leben.

### **15. Was tut die SPD um für Senior\*innen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?**

Auf Initiative der SPD wurde im Münchner Stadtrat das Programm „Seniorenwohnen der Zukunft planen und bauen“ beschlossen. Die wesentlichen Weichenstellungen dabei sind, dass Ältere Menschen möglichst in ihrem Quartier verbleiben können, dazu die Räumliche Nähe zu seniorengerechter Infrastruktur, sowie der Umbau zu barrierefreien oder barrierefreien Wohnungen im Bestand. Wir wollen auch sorgende Hausgemeinschaften, Ambulant betreute Pflege und Wohngemeinschaften mitdenken. Bestehende Anlagen sollen renoviert und verbessert werden. Ältere Menschen sind ein wertvoller Teil der Gesellschaft, wir wollen durchmischte Quartiere fördern und keine reinen Senior\*innen-Wohnquartiere. Die Möglichkeit zum Wohnungstausch z.B. mit einer Familie soll weiter ausgebaut und gefördert werden. Dazu kommt das Ziel der Schaffung von neuen Senior\*innenwohnanlagen mit Mehrgenerationenanteil. Zudem sollen bestehende Programme des Mehrgenerationenwohnens gefördert und ausgebaut werden, um verschiedene Zielgruppen zusammenzubringen und die gegenseitige Unterstützung zu fördern. Ein Beispiel ist das

Mehrgenerationenwohnen am Reinmarplatz: <https://www.reinmarplatz.de/das-projekt.html>

# Glossar: Begriffe aus der Wohnungspolitik

**Erbbaurecht:** Das Erbbaurecht ist eine Art "Eigentum auf Zeit". Ein Grundstück wird bei einem Erbbaurecht langfristig verpachtet, in der Regel für 99 Jahre, manchmal aber auch für 66 Jahre. Es gibt verschiedene Modelle, meistens fällt ähnlich wie bei einem Grundstücksverkauf zum Erwerb des Erbbaurechts ein Kaufpreis an; in der Regel gibt es aber auch ähnlich wie bei Pachtverträgen einen laufenden Erbbauzins, der regelmäßig während der Vertragsdauer gezahlt wird. Das Erbbaurecht ermöglicht eine eigentumsähnliche Rechtsstellung, das Grundstück kann für Kredite belastet, bebaut und auch vererbt werden.

**Genossenschaft:** Gemeint sind hier Wohnbaugenossenschaften. Dabei handelt es sich vereinfacht um einen Zusammenschluss von Privatpersonen, die gemeinsam ein Haus bauen und darin wohnen wollen. Zum Bau des Hauses ist Geld erforderlich, das als Mitgliedereinlage eingebracht wird. Zudem gibt es laufende Kosten, insbesondere zur Finanzierung für die für das Grundstück und den Hausbau erforderlichen Krediten. In München gibt es auch viele größere Genossenschaften, die sehr viele Wohnungen haben und auch freiwerdende Wohnungen im Bestand vermieten. Genossenschaften sind in der Regel nicht gewinnorientiert und durch ihre Mitglieder organisiert.

**Grundsteuer C:** Die Grundsteuer C wird auf brachliegende oder leerstehende Objekte erhoben, die damit eine eigene Grundsteuer-Kategorie bilden und so besonders hoch besteuert werden können. Dadurch gibt es endlich ein Instrument um spekulativen Leerstand zu bekämpfen, also dafür zu sorgen, dass man nicht einfach ein Grundstück kaufen und stehenlassen kann, um weitere Preissteigerungen abzuwarten und dann nach ein paar Jahren zu einem höheren Preis zu verkaufen. Eingeführt wurde die Grundsteuer C mit der Grundsteuerreform unter Federführung von Olaf Scholz als dem damaligen Bundesfinanzminister. Auf Drängen der CSU wurde jedoch eine Öffnungsklausel für die Länder eingeführt, die nun selbst entscheiden können, wie und vor allem welche Teile der Grundsteuerreform sie umsetzen. In Bayern gilt daher bei der Grundsteuer nur ein Flächenmodell ohne Berücksichtigung z.B. der Höhe der Mieten und natürlich keine Grundsteuer C.

**Indexmietvertrag:** Bei einem Indexmietvertrag darf die Miete in regelmäßigen Abständen an die Inflation angepasst werden. Dies bedeutet, dass sich sowohl ein steigender als auch ein sinkender Verbraucherpreisindex auf die Miethöhe auswirken. Die Schutzinstrumente wie Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse gelten bei einem Indexmietvertrag nicht. Eine kostenfreie Rechenhilfe zur Anpassung von Verträgen gibt es auf der Website des Statistischen Bundesamtes: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Inter-netprogramm.html>

**Kappungsgrenze:** Die Kappungsgrenze gilt für Mieterhöhungen während einem laufenden Mietvertrag, sie begrenzt Mieterhöhungen darauf, dass die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20% steigen darf.

**Mietenstopp:** Mit einem Mietenstopp sollen die Mieten für die nächsten z.B. 6 Jahre auf dem aktuellen Stand eingefroren werden und Mieterhöhungen nicht mehr zulässig sein. Diskutiert werden verschiedene Modelle, zum Teil sollen doch Erhöhungen zugelassen werden, z.B. als Inflationsausgleich oder zugunsten von klimapolitisch wichtigen Modernisierungsmaßnahmen. Neben dem Mietenstopp wird auch ein Mietendeckel diskutiert. Das würde bedeuten, dass überhöhte Mieten auch gedeckelt und damit nach unten angepasst werden sollen, z.B. auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

**Mietpreisbremse:** Begrenzung von Mieterhöhungen bei der Neuvermietung, indem die maximale Miethöhe die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 % übersteigen darf. Wer zu viel zahlt kann das überzählige Geld zurückfordern (Achtung: hier gibt es Ausnahmen, bitte nicht einfach die Miete reduzieren, sondern vorher mit der Vermieterin abstimmen). Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Neubauten, das sind nach Definition alle Gebäude, die ab dem Jahr 2014 errichtet wurden.

**Mietspiegel:** Der Mietspiegel bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Er wird durch Umfragen ca. alle 2 Jahre erhoben. Berücksichtigt werden aber nur die Neuvermietungen der letzten 6 Jahre. Sozialwohnungen sind neben möblierten oder befristet vermieteten Wohnungen ebenfalls ausgenommen. Da durch die Mietpreisbremse die Miete bei Neuvermietungen um 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, erhöht sich auch der Mietspiegel selbst laufend.

Bei der Berechnung des Mietspiegelwertes einer Wohnung müssen neben der Lage auch die individuellen Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden. Die Stadt München bietet auf ihrer Website einen kostenfreien Mietspiegelrechner an: <https://2023.mietspiegel-muenchen.de/>

**Neue Wohnungsgemeinnützigkeit:** Früher gab es die sog. Wohnungsgemeinnützigkeit mit verschiedenen finanzielle und steuerlichen Vorteilen und Begünstigungen für Wohnbauunternehmen, die für bezahlbaren Wohnraum gesorgt haben. Im Jahr 1990 wurde die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft, viele Städte und Bundesländer haben ihre Unternehmen daraufhin gewinnbringend umorganisiert oder sogar verkauft (München hat GEWOFAG und GWG zum Glück behalten).

Im Koalitionsvertrag wurde 2021 vereinbart, dass es angesichts des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum eine Neue Wohnungsgemeinnützigkeit geben soll.

**SoBoN:** Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) ist ein in München entwickeltes Modell zum Planwertausgleich (light). Wenn die Stadt festsetzt, dass aus Ackerland künftig Bauland werden soll, dann steigert dies den Bodenwert erheblich. Diese für die Eigentümer\*innen leistungslose Wertsteigerung wird dadurch ausgeglichen, dass durch die SoBoN grundsätzlich 60% des neugeschaffenen Wohnbaurechts zu bezahlbaren Mieten vermietet werden muss. Das Modell der SoBoN wird laufend fortgeschrieben, seit 2021 gibt es ein Baukasten-Modell, bei dem durch die Eigentüme\*innen verschiedene Bestandteile zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum kombiniert werden können.

**Sozialer Wohnungsbau:** Mit dem "Sozialen Wohnungsbau" ist umgangssprachlich der geförderte Wohnungsbau gemeint, also Wohnungen, die finanziell vom Staat oder der Stadt gefördert werden. Für alles rund um den geförderten Wohnungsbau sind grundsätzlich die Bundesländer gesetzlich zuständig. Bei der **EOF-Förderung** (einkommensorientierte Förderung) vergibt die Bayerische Landesbank (BayernLaBo) günstige Darlehen und finanzielle Zuschüsse an Wohnbauunternehmen. Diese verpflichten sich im Gegenzug für die Einhaltung der Mietobergrenzen für in der Regel 40 Jahre.

Bei der EOF-Förderung gibt es für die Mieter\*innen eine Zusatzförderung entsprechend der Höhe ihres Einkommens.

Da die Förderung des Sozialen Wohnungsbau durch den Freistaat bei weitem nicht ausreichend ist, hat die Stadt München zusätzliche Förderprogramme wie das **München-Modell** (-Miete) für Haushalte mit Einkommen über der EOF-Grenze.

Daneben gibt es in München weitere Mietpreisbindungskonzepte wie den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (**KMB**) mit Vergünstigungen beim Grundstückspreis wenn dafür die meisten Wohnungen an bestimmte Zielgruppen zur Förderung der "Münchner Mischung" (Unterstützung z.B. von Pflegekräften und Feuerwehrleuten und gleichzeitig Mischung verschiedener Bevölkerungsstrukturen in Häusern und Siedlungen) vergeben werden.

Als Preisgedämpften Mietwohnungsbau (**PMB**) bezeichnet man Wohnungen mit Mietpreisbindung, die aber nicht durch Fördermittel unterstützt werden. Das sind z.B. Wohnungen aus SoBoN-Anteilen (zum Planwertausgleich) oder Wohnungen der Städtischen Wohnbaugesellschaften.

Dazu kommen weitere bzw. kombinierte Förderprogramme für ökologisches und nachhaltiges Bauen. (Alle Infos zur Münchner Wohnbauförderung findet man hier: <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbau-muenchen.html> )

**Umwandlungsverbot:** Verbot der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Hintergrund ist, dass Eigentumswohnungen teuer verkauft werden können und durch die neuen Eigentümer\*innen Eigenbedarfskündigungen möglich sind.

**Vorkaufsrecht:** Wenn zwischen Privatpersonen ein Wohngebäude verkauft wird können die Kommunen einschreiten und stattdessen das Wohnhaus selbst kaufen. Das muss grundsätzlich dann aber zu denselben Vertragsbedingungen erfolgen - es gibt aber Ausnahmen (Missbrauch, Preislimitierung). Das Vorkaufsrecht ist leider nur unter strengen Voraussetzungen anwendbar. Bekanntester und meistens gemeinte Variante ist das Vorkaufsrecht "im Erhaltungssatzungsgebiet", also zum Milieuschutz vor dem Risiko von Spekulation, der Gefahr von Luxussanierungen und damit einhergehenden Verdrängung der angestammten Bevölkerung. Wegen einem Urteil ist das Vorkaufsrecht seit November 2021 jedoch nicht mehr anwendbar, die FDP blockiert im Bund die erforderliche Gesetzesänderung.

**Wohnungsaufsichtsgesetz:** Ermöglicht Eingriff der Kommunen, wenn Wohnungen zu sehr herunterkommen. Gab es früher, wurde von der CDU/CSU abgeschafft (Wer jetzt an die Studentenstadt denkt... )

**Zweckentfremdungsgesetz:** Ermöglicht und verbessert die Handlungsmöglichkeiten von Kommunen, wenn Wohnungen leer stehen oder nicht als Wohnung genutzt werden, z.B. für AirBnB oder als Büro.

Die bisherigen Möglichkeiten werden mit einer Zweckentfremdungssatzung in München voll ausgeschöpft. So konnten im Jahr 2022 circa 400 Wohnungen wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Wenn euch im Münchner Stadtgebiet etwas auffällt und ihr den Verdacht einer Zweckentfremdung habt, dann meldet das unbedingt online bei der Stadt München: <https://stadt.muenchen.de/service/info/bestandssicherung/1076745/>