



## Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München  
Tel.: (089) 233 24 334  
Fax: (089) 233 211 80  
E-Mail: Mieterbeirat@ems.muenchen.de

München, den 28.11.2011

Mieterbeirat Landeshauptstadt München

### AKTUELLES

Einladung zum 11. Münchner Mietertag

11. Münchner Mietertag  
Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus

Donnerstag, 24. November 2011  
um 18.30 Uhr  
im großen Saal des Alten Rathauses

Impulsreferat:

In Vertretung des Oberbürgermeister Christian Ude: **Beatrix Zurek** (Stadträtin)

Zur Podiumsdiskussion wurden eingeladen:

**Herr Seeger** - Ministerialrat (in Vertretung von Dr. Peter Ramsauer)  
**Herr Schimmel** - geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft  
München West (in Vertretung von Ludwig Wörner)  
**Herr Stupka** - Vorstand GIMA und GEWOFAG

Moderation: **Katja Weitzel**, Vorsitzende Mieterbeirat

Mit anschließender Publikumsdiskussion

Kleiner Imbiss

**Vor der Veranstaltung werden sich ab 17.30 Uhr verschiedene  
Genossenschaften aus München im Foyer des Alten Rathauses vorstellen.**

## **Protokoll des 11. Mietertages**

Beginn: 18.35 Uhr

Ende der offiziellen Veranstaltung: 20.35 Uhr

Begrüßung durch Moderatorin **Katja Weitzel**

Impulsreferat durch **Beatrix Zurek** (20 Min.)

Frau Zurek stellt die Schwerpunkte des neuen städtischen Programms „Wohnen in München 5“ vor. Die Stadt stellt für den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum 800 Mio € für die nächsten 5 Jahre zur Verfügung (Mü 4: 625 Mio €).

München hat wegen des beständigen Zuzugs einen hohen Wohnungsbedarf. Prognostiziert werden bis zum Jahr 2030 1.5 Mio Einwohner.

Baurechtsschaffung von jährlich 3500 Wohneinheiten (WE), davon 1800 WE für geförderten Wohnungsbau, wird angestrebt. Zwei neue Einkommensstufen für den geförderten Wohnungsbau auch für mittlere Einkommensbezieher werden hinzugefügt (von bisher 19 000 €/Jahr auf 22800 €/Jahr). Damit werden 60% der Münchner Bevölkerung erreicht.

Damit die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen trotz derzeitigen enormen Mietsteigerungen in ihren angestammten Quartieren bleiben können, ist auch das genossenschaftliche Engagement auszuweiten. Für Genossenschaften und Baugemeinschaften führt die Stadt (in Partnerschaft zur GIMA) ein neues Beratungsangebot ein. Ein Ankauf von Genossenschaftsanteilen im Rahmen des München- Modells wird möglich. Mittels Konzeptausschreibungen sollen Genossenschaften bei städtischen Grundstücken der Ankauf erleichtert werden. Zwischen 20% und 40% der Fläche kommen so zur Vergabe.

Ferner sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene (Einführung Umwandlungsverbot bzw. Genehmigungsvorbehalt, Senkung Kappungsgrenze) zu ändern, eine Regionalisierungskomponente ist einzuführen.

**Frage:** Frau Weitzel

Welche Bedeutung hat der genossenschaftliche Wohnungsanteil für Bund bzw. für Stadt?

**Antwort:** Herr Seeger

Die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens für den Bund ist groß. 3 Mio Mitglieder sind in 2000 Genossenschaften organisiert, die in 2,2 Mio Wohnungen wohnen. Damit werden 5 Mio Menschen, das entspricht 10 % der Bevölkerung, durch Genossenschaften versorgt.

**Antwort:** Herr Stupka

In München gibt es 40 Genossenschaften mit 40 000 Wohnungen. Die (Kalt-) Miete pro m<sup>2</sup> liegt durchschnittlich zwischen 6 und 8 €. Damit sind weniger Menschen auf staatliche/städtische Zusatzleistungen angewiesen. Ferner ist meist ein gutes soziales Netzwerk unter den Bewohnern vorhanden.

**Antwort:** Herr Schimmel

Die Nachfrage an Mitgliedschaften in Genossenschaften ist hoch. Ausschlaggebend ist nicht nur das preisgünstige Wohnen, sondern auch der sichere „Dauernutzungsvertrag“ (Zwitter aus Miete und Eigentum), sowie die Quartierssozialarbeit mit einer bunten Mischung aus Jung und Alt und aus allen Nationen.

**Antwort:** Herr Stupka

Innerhalb der letzten 20 Jahre erfolgten in München nur 3 Neugründungen von Genossenschaften mit insgesamt 500 WE und 2000 Mitgliedern. Daher ist es nötig, dass die Stadt Neugründungen mit Ausweisung von Konzeptflächen und mit Beratung unterstützt.

Genossenschaftliches Wohnen ist ein flexibles und zeitgemäßes Wohnen.

**Frage:** Frau Weitzel

Wie fördert der Bund bzw. die Stadt die Genossenschaften alt und neu?

**Antwort:** Herr Seeger

Die Programme der KfW Bank fördern unmittelbar bestehende Genossenschaften mit zinsgünstigen Darlehen für energetische Umbauten, für Umbauten für altersgerechtes Wohnen und für den Ankauf von Genossenschaftsanteilen.

Neugründung von Genossenschaften profitieren nur mittelbar über die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes, über die Regelungen von „Wohn-Riester“ und über die Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder. Die Mittelverteilung obliegt jedoch allein dem jeweiligen Land.

**Antwort:** Herr Schimmel

Ansprechpartner für bestehende Genossenschaften sind der Bund mit dem KfW-Programmen, die Stadt München (s. o.) und des Land.

Aber Bestandgenossenschaften haben andere Bedürfnisse wie Neugründungen. Alte Genossenschaften kommen bei Zukäufen schnell an ihre Investitionsgrenzen, da eventuelle Mietsteigerungen von den Altmitgliedern nicht mehr getragen werden.

**Frage:** Frau Weitzel

Welche Rolle spielt die GIMA bei Neugründungen von Genossenschaften?

**Antwort:** Herr Stupka

Die GIMA ist ein Zusammenschluss von Wohnungsgenossenschaften und hilft bei der Überführung von Wohnraum in genossenschaftlichen Wohnraum. Dies ist bisher nur in ca. 500 Fällen geschehen.

Bei den jetzigen hohen Bodenpreisen und den vielen Investoren bleiben die Altmietler meist auf der Strecke. Die Immobilien werden bei der jetzigen Wirtschaftslage sogar schon als „Betongold“ bezeichnet. Zum Schutz der Mieter ist es daher unbedingt erforderlich, dass bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine Genehmigungspflicht eingeführt wird. Zusätzlich muss den Mietern ein gesetzliches Vorkaufsrecht eingeräumt werden (siehe Kopenhagen).

**Frage:** Frau Weitzel

Wer ist für derartige gesetzliche Änderungen zuständig?

**Antwort:** Herr Seeger

Das Bundesjustizministerium. München hat jedoch eine ganz spezielle Wohnsituation, die es im übrigen Bundesgebiet kaum gibt. Auch wird das Problem der hohen Grundstückspreise so nicht gelöst.

**Frage:** Frau Weitzel

Wie kommen die Genossenschaften an Grundstücke?

**Antwort:** Herr Schimmel

Es kommen wahrscheinlich nur städtische Grundstücke in Frage, die bei der Vergabe bereits mit einem konkreten Konzept ausgelobt werden.

**Frage:** Frau Weitzel

Was passiert mit den Mietern der GBW, wenn die Bayer. Landesbank verkauft? Können diese Wohnungen in eine oder mehrere Genossenschaften umgewandelt werden?

**Antwort:** Herr Seeger

Verkauf mit Auflagen ist eine „heiße Kiste“ wegen Rechnungsprüfungshof Bund und EU! Der Verkauf der Wohnungen geht nur im Rahmen des Verkaufs von Aktienanteilen.

**Antwort:** Herr Stupka

Bereits zum Ankauf der Aktien muss ein Konsortium gebildet werden. Erst in 2. Stufe kann dann über die Wohnungen verfügt werden.

**Antwort:** Herr Schimmel

Die GBW-Wohnungen werden wohl alle auf einmal im Portfolio verkauft werden. Dann haben einzelne Genossenschaften keine Chance.

## **Fragen der Teilnehmer an das Podium**

**Frage:** Herr Obst (1. V. der Mietergemeinschaft Burmester/Bauernfeindstraße): Die Mietergemeinschaft hat zu dem jetzigen Eigentümer kein Vertrauen und befürchtet, dass die Wohnungen trotz Sozialbindung bis 2032 wieder verkauft werden. Daher fragt Herr Obst, wie er eine Genossenschaft gründen kann.

**Antwort:** Herr Seeger sieht wegen der Sozialbindung, die auch auf den nächsten Eigentümer überginge keine Handlungsbedarf.

**Antwort:** Herr Stupka befürwortet keine Verdachtsgründung von Genossenschaften. Zur Neugründung benötigt man mindestens ein Eigenkapital von 25% (z. B. den Wert eines VW Polos) pro Mitglied. Zur Neugründung muss man sich richtig anstrengen!

**Frage:** Herr Jokisch (VdK München) fragt, wie menschenwürdiges Wohnen im Alter noch finanzierbar ist, trotz Verlust vieler Sozialwohnungen, die aus der Bindung heraus fallen und trotz niedriger Renten wegen Niedriglohnsektor.

**Antwort:** Herr Stupka schlägt vor eine Kooperation zwischen Genossenschaft und VdK für Betreutes Wohnen einzurichten.

**Frage:** Herr Reitmeier fragt, warum Geringverdienern bei der Vergabe von Genossenschaftswohnungen keinen Vorzug erhalten.

**Antwort:** Herr Schimmel

Die Gründung der Genossenschaft durch die damaligen Mitglieder erfolgte ohne Bezug zur Gehaltsslage. Das genossenschaftliche Prinzip heißt: Ich werde Mitglied durch Einbezahlung der verlangten Einlage und erhalte dafür als Gegenleistung Wohnraum. Die Förderung von Geringverdiener erfolgt durch die Belegrechte der Stadt. Genossenschaften sind auch Wirtschaftsunternehmen. Sie müssen daher auch das wirtschaftlich nötige abschöpfen, nicht jedoch das wirtschaftlich zulässige.

**Antwort:** Herr Stupka bevorzugt einen Mitgliedermix. Insbesondere bei Neubauten benötige man auch bessergestellte Mieter.  
Der Staat ist gefragt für ausreichende Löhne und Renten zu sorgen.

**Frage:** Herr Knoch (BA Pasing-Obermenzing) sieht das Scheitern des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wegen der hohen Grundstückspreise, wenn nicht ein höherer Prozentsatz von mindestens 50% über die SoBoN (derzeit 30%) an die Stadt geht.

**Antwort:** Herr Stupka sieht dann keine Möglichkeit eines frei finanzierten Wohnungsbaus mehr, sondern nur noch die Schaffung von Eigentumswohnungen.

**Frage:** Herr Böhm (Mieter helfen Mietern) fragt, ob dieses Dilemma bei Bundesgrundstücken nicht mittels Erbbaurecht zu lösen sei.

**Antwort:** Herr Stupka weist darauf hin, dass beim Erbbaurecht die Zinslast mit der Zeit stetig zunehme, also entgegengesetzt zum Darlehn.  
Herr Schimmel sagt, dass der Bodenzins nach dem Bodenwert berechnet wird.  
Dies sei für Genossenschaften ungünstig.

**Frage:** Frau Brackland (GenoBezirksleiterin) fragt ob und wie der Staat auf diesem Gebiet reglementierend eingreifen kann.

**Antwort:** Herr Seeger sieht darin einen unzulässigen Eingriff in die Privatautonomie, einen Verstoß gegen das Grundgesetz.

Herr Stupka sieht in einer sozialen Marktwirtschaft kein Grundrecht auf Höchstprofit.  
Grund und Boden sei nicht vermehrbar. Die SoBoN der Landeshauptstadt München sei gerichtlich längst überprüft und für zulässig angesehen worden.

Herr Rechtsanwalt Söder weist auf Art. 14 II GG und auf Art. 15 GG hin, wonach eine Ausgestaltung durch Gesetze möglich sei. Er schlägt vor die „ortsübliche Miete“ nicht mehr wie bisher aus den Neuvermietungen zu bestimmen, sondern den Durchschnitt aller Mieten (auch Bestandsmieten) heran zuziehen.

**Frage:** Herr Böhm fragt, warum nicht die Gemeinden über Genehmigungsvorbehalt bzw. Umwandlungsverbot, Erhaltungssatzung, Kappungsgrenze (einschließlich Modernisierungskosten) entscheiden können.

**Antwort:** Herr Seeger sieht das im alleinigen Zuständigkeitsbereich des Bundes.  
Herr Stupka weist darauf hin, dass eine Regionalisierung dieser Vorschriften die Länder übergehen würde.

**Frage:** Frau Köck fragt, warum die Mieten so stark steigen.

**Antwort:** Herr Seeger: Ankauf von Immobilien durch ausländische Investoren.  
Frau Weitzel: München hat zahlungskräftige Klientel. Die Preise richten sich nach Angebot und Nachfrage.

**Schlusswort von Katja Weitzel**

Protokollerstellung durch G. Peter