



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München
Tel. 089 / 233-24334
Fax 089 / 233-21180
E-Mail: mieterbeirat.soz@muenchen.de

München, 09.04.2019

Protokoll der öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 08.04.2019

Beginn: 19:40 Uhr
Ende: 20:15 Uhr

Bei der vorliegenden Tagesordnung werden Punkte 5 und 6 getauscht

- TOP 1 Begrüßung durch die Vorsitzende Gabriele Meissner, namentlich begrüßt werden Herr Stupka (Referent), Frau Willamowius von Amt für Wohnen und Migration, Herr Rastätter vom Mieterverein **,siehe Anwesenheitsliste**
- TOP 2 Anwesenheit: siehe Anwesenheitsliste: keine Beschlussfähigkeit gegeben.
- TOP 3 Das Sitzungsprotokoll vom 14.01.2019 wird einstimmig genehmigt.
- TOP 4 Bericht des Vorstandes über:
- Besuch der Fachgruppe Wohnen im Migrationsbeirat
 - Besuch Jahresempfang vom Migrationsbeirat
 - Bericht über Workshop vom 23.03.2019
 - Gespräch mit GWG- Geschäftsführer
 - Neugründung von Mietergemeinschaften in der Adelheidstraße 34 und Buchbergerstraße 10
- TOP 5 **Thema der Sitzung: Soziales Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte mit Referent Christian Stupka, Vorstand GIMA**

Im Mai 2017 erfolgte die Gründung der Initiative „Soziales Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte“ durch Ch. Stupka, H.-J. Vogel, Ch. Ude u. a. um sich des Problems der Bodenspekulation anzunehmen. Innerhalb von 11 Jahren vervierfachten sich die Bodenpreise. Der Boden ist für alle nicht nur unverzichtbar, sondern auch unvermehrbar. Er ist daher keine übliche „Marktware“ und muss auch anders behandelt werden, siehe Art. 14 II Grundgesetz: Gemeinwohlbindung des Bodens und Art. 161 Bayerische Verfassung, wonach leistungslose Bodenwertsteigerungen der Allgemeinheit zugute kommen müssen. Für den Verkäufer fallen (nach 10 Jahren Besitz) keinerlei Steuern an. Der Käufer zahlt nur eine (kleine) Grunderwerbssteuer. Daher gibt es die Forderung eine Grundsteuer für den Boden zu erheben, die nicht auf die Mieter umgelegt werden darf.

Unterschiedliche Auswirkungen beim Bauen nach:

§ 34 BBauG: Infrastrukturkosten sind nicht vom Bauherrn zu leisten, sondern werden von der Allgemeinheit bezahlt. Die SoBoN ist nicht anwendbar. Daher wird geprüft, ob nicht sektorale Bebauungspläne (für nur einen Tatbestand) zulässig sind, damit die Regelungen der SoBoN zur Anwendung kommen können. Eine Gestaltungssatzung für Nachverdichtungen gibt es in München nicht.

SoBoN (Sozialgerechte Bodennutzung):

Sie wird bei allen Bebauungsplänen angewandt, die Kosten und Lasten bei der Landeshauptstadt München auslösen und zu einer deutlichen Bodenwertsteigerung für die planungsbegünstigten Eigentümer führen.

Deshalb werden die Planungsbegünstigten, also Bauträger und Investoren, an den Kosten und Lasten beteiligt: Sie übernehmen Anteile der Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließungsmaßnahmen wie Straßen, für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Grundschulen, für Grün- und Ausgleichsflächen. 30 % der gebauten Wohnungen fallen in den geförderten Wohnungsbau und 10 % unterliegen dem preisgedämpften Wohnungsbau. Genossenschaften sollen sich mit 30 % beteiligen. Ferner werden die städtischen Grundstücke nur noch in Erbpacht vergeben, mit dem Nachteil, dass die Regelungen sehr starr sind, insbesondere Probleme bei Vertragsbeendigung wegen Bodenwertsteigerungen auftreten können (siehe Eisenbahnerwohnungen).

SEM (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme):

Auch hier wurde von den o. g. Personen eine Initiative gegründet „Bündnis pro SEM - Lebenswerte Quartiere und bezahlbares Wohnen im Münchner Nordosten“. Hier ist als letztes Mittel auch die Enteignung der Eigentümer (gegen Entschädigung) möglich, damit größere Flächen (hier 600 ha) mit verschiedenen Eigentümern zusammenhängend entwickelt werden können.

Bei allen Formen des Bauen bleibt immer ein Kernproblem bestehen:

Wertermittlung von Grundstücken: was ist ein angemessener Preis

Verkehrswert = Marktwert oder

Verkehrswert muss sich an ortsüblichen Mieten anlehnen oder aus den Mieten müssen sich die Wohnungen bewirtschaften lassen.

TOP 6

Antrag 1/2019

Mangels Beschlussfähigkeit wird nur über die Zustimmung der anwesenden Mitglieder abgestimmt. Die noch restlichen erforderlichen Zustimmungen werden mit Umlaufbeschluss per E-Mail eingeholt, damit Antrag schneller weiter geleitet werden kann.

Antrag 1 Nr. 1: einstimmige Zustimmung

Antrag 1 Nr. 2: einstimmige Zustimmung

Antrag 1 Nr. 3: einstimmige Zustimmung mit der Änderung

Vorkaufsrecht für Bund, Länder und Kommunen bei Grundstücken zu einem Preis, der die dauerhafte Bewirtschaftung von Wohnraum zu Mieten erlaubt, die für die breite Bevölkerungsmehrheit tragbar sind.

TOP 7

Mieterinnen und Mieter haben das Wort

Beschwerde über GEWOFAG Walpurgisstraße/Stuntzstraße/Hörselbergstraße:

Treppenhausfenster können nicht mehr geöffnet werden

Nebenkosten steigen überproportional

kein eigener Hausmeister mehr

Pflanzen werden ausgerissen

Winterstreu blieb bis 18.03.2019 liegen

TOP 8

Verschiedenes

Seniorinnen und Senioren sollen bei Neubauten berücksichtigt werden hinsichtlich Miethöhe, Verbleib im Stadtteil und Raumangebot (mindestens auch ein eigenes Schlafzimmer)

Gabriele Meissner
Vorsitzende Mieterbeirat

Gunhilde Peter
i.V. Schriftführerin