

Mieten- politisches ABC

Die Linke

Kreisverband
München





Inhaltsverzeichnis

A	Antrag im Stadtviertel	6			
B	Baugesetzbuch Paragraf 34	7			
	Baulandmobilisierungsgesetz				
	Bayerische Verfassung Artikel 106 zum Recht auf Wohnen				
	Bayerische Verfassung Artikel 161 zur Bodenspekulation	8			
	Belegeinsicht				
	Belegsrechtprogramm	9			
	Belegungsbindung				
	Betriebskosten	10			
	Bezirksausschuss				
	Bodensicherungsgesetz	11			
	Bodenspekulation				
	Bodenwertzuwachssteuer	12			
E	Enteignung				
	Erbbaurecht	13			
	Erhaltungssatzung				
F	Flexi-Heim	14			
G	Gentrifizierung				
	Gewerbe SoBoN	15			
	Grundgesetz Artikel 14				
	Grundsteuer				
	Gutachterausschuss	16			
H	Housing first	17			
I	Indexmietvertrag				
K	Kappungsgrenze	18			
	Klimaneutralität				
	Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)	19			
L	Leerstand	20			
	Luxusmodernisierung				
M	Mietendeckel	21			
	Mietenstopp	22			
	Mieterbeirat				
	Mietergemeinschaft	23			
	Mieterverein	24			
	Mietpreisbremse				
	Mietspiegel	25			
	Milieuschutz				
	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	26			
	Modernisierungsumlage				
	München Modell	27			
	Münchner Mischung				
N	Nebenkosten	28			
	Neue Wohnungsgemeinnützigkeit				
P	Preisgedämpfter Mietwohnungsbau	29			
	Sektoraler Bebauungsplan				
S	Share Deals	30			
	SoBoN				
	Sozialbindung	31			
	Sozialer Ertragswert				
	Sozialwohnung	32			
	Spekulation				
	Städtischer Wohnungsbau	33			
U	Umwandlungsverbot				
V	Verkaufswert	34			
	Verkehrswert				
	Vorkaufsrecht	35			
W	Werkswohnung				
	Wohngeld	36			
	Wohnungsgemeinnützigkeit				
	Wohnungsgenossenschaft	37			
Z	Zurückbehaltungsrecht				
	Zweckendfremdungsverordnung	38			
	Zwischennutzung				
	Literaturtipps	39			

A ntrag im Stadtviertel

Du kennst ein mietenpolitisches Problem? Werde aktiv!
Du kannst jederzeit ohne Anmeldung in den zuständigen **Bezirksausschuss** oder die jährliche Bürgerversammlung in deinem Stadtviertel gehen und Anträge stellen (auch schriftlich).



<https://die-linke-muc.de/person/ag-mietenwohnen/>



Du weißt nicht wie? Frage uns, wir stehen dir zur Seite:
sprecher.ag.mieten@die-linke.muc.de



Bezirksausschuss // S. 10

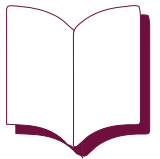
Baugesetzbuch Paragraph 34

Überwiegend in Innenstadtbezirken gilt der §34 BauGB. Die einzige Voraussetzung für ein Bauvorhaben ist, dass es sich in die Umgebung einfügt. Unsere Kritik ist, dass damit Luxuswohnungen gebaut werden und damit keine soziale Nutzung vorgesehen ist.

Baulandmobilisierungsgesetz

Das Baulandmobilisierungsgesetz von 2018 soll für mehr bezahlbare Mietwohnungen sorgen. Mit dem **Sektoralen Bebauungsplan** kann die Kommune die Bauherren zwingen, mindestens 40% geförderte Wohnungen zu errichten. Gleiches gilt für Nachverdichtungen in **Erhaltungssatzungsgebieten**. Leider ist die kommunale Beantragung eines solchen Bebauungsplanes nur bis 31.12.2024 möglich. In München wurden fünf Sektorale B-Pläne aufgelegt. Außerdem enthält das Gesetz ein **Umwandlungsverbot** von Miet- in Eigentumswohnungen auf angespannten Wohnungsmärkten. Das gilt nach aktueller Rechtslage maximal bis Ende 2026.

Sektoraler Bebauungsplan // S. 29
Erhaltungssatzung // S. 13
Umwandlungsverbot // S. 33



Bayrische Verfassung Artikel 106 zum Recht auf Wohnen

- (1) Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.
- (2) Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.
- (3) Die Wohnung ist für jedermann eine Freistätte und unverletzlich.

B

ayerische Verfassung Artikel 161 zur Bodenspekulation

(1) Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen.
(2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.

B

elegeinsicht

Der Vermieter ist verpflichtet, der Mieterin im Original sämtliche Rechnungen und sonstige Belege für die **Betriebskosten** vorzulegen. Dafür muss sich die Mieterin schriftlich an den Vermieter wenden. Bis der Vermieter die Belegeinsicht vollständig gewährt, muss eine fällige Nachzahlung nicht bezahlt werden.



<https://mietergewerkschaft.de/faq-2>



Betriebskosten // S. 10



Gerade bei auffällig hohen Betriebs- oder Nebenkostenabrechnungen sollte Belegeinsicht gefordert werden. Wenn es sich um den gleichen Eigentümer handelt: tu dich am besten mit anderen Mieter*innen zusammen. Falls du Rat oder Unterstützung suchst, kontaktiere uns oder sieh dir den Leitfaden der Mietergewerkschaft an.

B

elegsrechtsprogramm

Die Stadt kauft sich bei privaten Vermietern Belegrechte für **Sozialwohnungen**. Wir fordern, dass die dafür verwendeten Steuergelder nicht großen Investoren zugute kommen, sondern privaten Vermietern.

B

elegungsbindung

Die Belegungsbindung, manchmal auch Wohnungsbindung genannt, bedeutet, dass die Nutzung von Wohnraum speziell geregelt ist. Das betrifft Wohnungen, die mit öffentlichen Geldern gebaut wurden. Wenn jemand öffentliche Gelder für den Bau der Wohnung erhalten hat, muss er oder sie die Wohnung an bestimmte Mieterinnen vermieten. Normalerweise sind das Menschen mit niedrigem Einkommen. Eine Person, die die Wohnung mieten möchte, muss einen Berechtigungsschein vorlegen.

B

etriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer einer Immobilie durch die Nutzung laufend entstehen. „Laufend entstehen“ bedeutet, dass diese Kosten immer wieder anfallen und daher nicht einmalig sind. Reparatur- und Verwaltungskosten zählen nicht dazu.

B

ezirksausschuss (BA)

Der Bezirksausschuss in München ist ein lokales Gremium, das die Interessen der Bürger in einem bestimmten Stadtbezirk vertritt. Jeder der 25 Münchner Stadtbezirke hat seinen eigenen. Diese Ausschüsse setzen sich aus gewählten Vertreterinnen der verschiedenen politischen Parteien zusammen. Die Hauptaufgabe des BAs ist es, über lokale Angelegenheiten zu entscheiden und Empfehlungen an den Stadtrat zu geben. Dazu gehören Themen wie Stadtentwicklung, Bauprojekte, Parks, Straßen und öffentliche Einrichtungen im Bezirk. BAs sind ein wesentlicher Baustein der Bürgerdemokratie. Bei Bauen und Mieten haben sie keine Entscheidungsbefugnis, können aber Forderungen und Ablehnungen an die Baubehörden richten. Druck von links ist notwendig. Aktive Mitglieder der BAs alarmieren Mieterinnen und initiieren Mietergemeinschaften.



Unsere Ansprechpartnerinnen in den BAs findest du auf unserer Homepage.
<https://die-linke-muc.de/mandate/in-den-bezirksausschuessen>



B

odensicherungsgesetz

Die Privatisierung öffentlicher Grundstücke will die Linke mit einem bayerischen Bodensicherungsgesetz ausschließen. Öffentlicher Boden sollte nur noch in **Erbbaurecht** vergeben. Der Erbpachtzins für **Genossenschaften** und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau sollte deutlich gesenkt werden. Er soll sich am sozialen Nutzen orientieren und damit langfristig leistbare Mieten garantieren.

Erbbaurecht // S. 13
Genossenschaften // S. 37



B

odenspekulation

Die Wertsteigerung und die Nicht-Vermehrbarkeit des Bodens führen zu einer rasanten Steigerung der Mietpreise. Wir wollen dem Einhalt gebieten und fordern, dass die **Bayerische Verfassung** eingehalten wird. Grund und Boden muss in öffentliche Hand und das muss durch Bodensicherungsgesetze sichergestellt werden.

Bodenwertzuwachssteuer

Spekulation mit Bauland muss gestoppt werden. Deshalb wollen wir leistungslose Gewinne durch den Wertzuwachs bei Grundstücken über eine Bodenwertzuwachssteuer abschöpfen. Siehe **Bayerische Verfassung Artikel 161**



Bayerische Verfassung Artikel 161 // S. 8

Enteignung

Nach **Artikel 14 des Grundgesetzes** soll Eigentum zum Wohle der Allgemeinheit genutzt werden. Ist dies nicht der Fall, ist eine Enteignung gegen Entschädigung vorgesehen.



Grundgesetz Artikel 14 // S. 15

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht gibt es seit 1919. Es soll **Bodenspekulation** vorbeugen und bezahlbares Wohnen ermöglichen. Das Erbbaurecht sieht vor, dass ein Grundstück für einen bestimmten Zeitraum verpachtet wird. Der Pächter muss ein Gebäude auf dem Grundstück errichten. Somit wird Spekulation verunmöglicht. Nach Ablauf der Pachtzeit geht das Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Der Pächter wird für das Gebäude nach **Verkehrswert** entschädigt.

Bodenspekulation // S. 11
Verkehrswert // S. 34



Erhaltungssatzung

Damit können Gebiete ausgezeichnet werden, die von Gentrifizierung besonders bedroht sind. Bestehende Mietwohnungen dürfen ab Inkrafttreten auf sieben Jahre nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden. Es gelten auch besondere Genehmigungsverfahren für bauliche Veränderungen und das städtische Vorkaufsrecht. In München gibt es insgesamt 35 Erhaltungssatzungen (EHS), die 201.100 Wohnungen umfassen und in denen rund

347.300 Einwohner*innen leben (Stand 2023). Wir setzen uns für mehr Erhaltungssatzungsgebiete ein! In München gilt eine einmal erlassene Erhaltungssatzung unbefristet, allerdings wird sie alle fünf Jahre geprüft. Erhaltungssatzungen gelten nicht für Nachverdichtungen.



Vorkaufsrecht // S. 34

F

lexi-Heim

Ist der Begriff für den Ort der Unterbringung von Wohnungslosen in München.

G

entrifizierung

Gentrifizierung ist ein Prozess, in dessen Verlauf Haushalte mit höheren Einkommen Haushalte mit geringeren Einkommen aus einem Wohnviertel verdrängen und dabei den Charakter einer Nachbarschaft verändern. Dadurch steigen die Mieten. Durch die Ausweisung von **Milieuschutz** kann Gentrifizierung verhindert werden. Dafür setzen wir uns mit unserer Arbeit im Stadtrat und den **Bezirkssausschüssen** ein!

Milieuschutz // S. 25
Bezirkssausschuss // S. 10



G

ewerbe-SoBoN

Insbesondere für Kleingewerbe, Handwerker und soziale Träger wollen wir Gewerberäume zu leistbaren Mieten. Deshalb ist unsere Forderung: Neben der **SoBoN** für Wohnen brauchen wir eine Regelung für Gewerbe.

SoBoN // S. 30



G

rundgesetz Artikel 14

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

G

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Boden und Immobilien. Ihre Ausgestaltung ist in jedem Bundesland unterschiedlich. Sie macht deutschlandweit ungefähr 11% des Finanzaufkommens der Kommunen aus. Die Kommunen können dabei die Höhe der Steuer über den kommunalen Hebesatz festlegen. Die Grundsteuer kann auf die Mieter umgelegt werden. Mit der Grundsteuer C hat der Bund den Ländern die Möglichkeit gegeben, baureife Grundstücke zu besteuern, um **Bodenspekulation** zu erschweren. In Bayern haben die Freien Wähler die Einführung einer Grundsteuer C verhindert. Wir halten dagegen!



Bodenspekulation // S. 11

G

Grundrentenausschuss

Ist ein Ausschuss der Stadt München, der die Bodenpreise bewertet.

H

Housing first

Das Konzept setzt bei der Bekämpfung von Obdachlosigkeit auf langfristige Unterbringung in eigenem Wohnraum und nicht auf Obdachlosen- und Notunterkünfte. Wir wollen diesen Ansatz in der Wohnungslosenhilfe etablieren. Wohnen für alle muss voraussetzungsloses Grundrecht sein.

Flexi-heim // S. 14



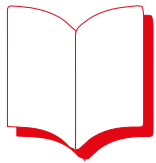
I

Indexmietvertrag

Anders als bei Mieterhöhungen gemäß des Mietspiegels wird mit einem Indexmietvertrag die Miete gemäß dem Verbraucherpreisindex erhöht. Eine Mieterhöhung kann hier alle 12 Monate erfolgen. Gerade in Zeiten hoher Inflation (steigender Verbraucherpreisindex) sind solche Mietverträge sehr unvorteilhaft. Wir lehnen Indexmietverträge ab und fordern im Bund, das Gesetz dementsprechend zu ändern.

Kappungsgrenze

Die aktuelle Kappungsgrenze bedeutet, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20% steigen darf, maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (**Mietspiegel**). In Städten mit angespannter Wohnungssituation wie München liegt die Grenze bei 15%. Im Koalitionsvertrag der Ampel wurde vereinbart, dass die Grenze auf 11% sinken soll. Wir setzen uns konsequent gegen Mieterhöhungen ein.



Mietspiegel // S. 25

Klimaneutralität

Die CO₂-Emissionen aus Bau und Nutzung von Gebäuden sind für etwa 30% der Emissionen in Deutschland verantwortlich. Deshalb ist es wichtig, Vermieter zur energetischen Sanierung von Gebäuden zu verpflichten. Das soll warmmietenneutral stattfinden, d.h. Kosten dürfen über die **Modernisierungsumlage** nur so weit umgelegt werden, wie Energiekosten gespart

werden und nur so lange bis die Investition abbezahlt ist. Wir fordern, dort wo es möglich ist, Gebäude nicht abzureißen, sondern im Bestand zu sanieren. Wenn abgerissen werden muss, dann im Kreislauf (Recycling). Die energetische Sanierung darf nicht auf Kosten der Mieterinnen erfolgen, weil langfristig die **Nebenkosten** gesenkt werden.

Modernisierungsumlage // S. 26
Nebenkosten // S. 28



Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)

Der konzeptionelle Mietwohnungsbau (KMB) ist für Mieterinnen, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme liegen. Beim KMB sind verbindliche Vorgaben der Stadt München für mindestens 80 Jahre einzuhalten. KMB gehört zur sog. **Münchner Mischung**: in München sind 60 % der städtischen Wohnbauflächen für den geförderten (Sozialer Wohnungsbau und Einkommensorientierter Wohnungsbau (EOF)) und 40 % für den KMB vorgesehen.

Münchner Mischung // S. 27



L

eerstand

Laut Mikrozensus 2018 stehen in München 47.000 Wohnungen leer. Das entspricht Wohnraum für 100.000 Menschen. Ein Grund dafür ist die **Spekulation** auf steigende Preise. Auch die unregelmäßige Vermietung über AirBnB oder die Umgehung von Denkmalschutzvorgaben spielen eine Rolle.



www.linke-gegen-leerstand.de



Spekulation // S. 32



Du kennst Leerstände? Dann sag uns Bescheid:
leerstand@die-linke-muc.de

L

uxusmodernisierung

Sogenannte Luxusmodernisierungen, etwa die Zusammenlegung von zwei Wohnungen zu einer Großwohnung, können im Erhaltungssatzungsgebiet

eingeschränkt bzw. versagt werden. Keine Genehmigung brauchen bloße Renovierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen (**Modernisierungsumlage**). Genehmigt werden nur Maßnahmen, die den allgemein üblichen Standard durchschnittlichen Wohnraums in München nicht überschreiten.

Luxusmodernisierungen außerhalb der Erhaltungssatzungsgebiete sind nicht zu verhindern, hier gilt aber die Beachtung des Mietspiegels. Wir versuchen Luxusmodernisierungen durch mehr **Erhaltungssatzungsgebiete** so weit wie möglich zu verhindern.

Modernisierungsumlage // S. 26
Erhaltungssatzung // S. 13



M

ietendeckel

Der Mietendeckel ist eine per Gesetz verordnete Begrenzung von Mieten. Im Gegensatz zum Mietenstopp können durch den Mietendeckel auch zu hohe Mieten abgesenkt werden. Niedrige Mieten, die unter den Grenzen liegen könnten weiterhin erhöht werden. In Berlin wurde ein solcher Mietendeckel unter der Linken eingeführt, jedoch vom Bundesverfassungsgericht gekippt. Die Gesetzgebungskompetenz zur Begrenzung von Mieten liegt laut dem Gericht beim Bund und nicht bei den Ländern.

M

ietenstopp

Mietenstopp ist das Einfrieren der aktuellen Mieten. Er gilt in München bislang nur für den **städtischen Wohnungsbau** (GWG und Gewofag, jetzt Münchner Wohnen). Ein bundesweiter und nicht auf kommunalen Wohnungsbau begrenzter Mietenstopp würde Mieterinnen und Mieter deutschlandweit entlasten. Wir unterstützen die Forderungen des Deutschen Mieterbundes für einen Mietenstopp und einen Mietendeckel.



Städtischer Wohnungsbau // S. 33

M

mieterbeirat

Existiert seit 1992 und ist ein parteiunabhängiges, städtisches Gremium. Er soll die Interessen der Mieterschaft gegenüber dem Stadtrat, der Verwaltung und der Öffentlichkeit vertreten und den Erfahrungsaustausch auch der Mieterinneninitiativen untereinander sicherstellen. Er setzt sich zusammen aus 25 stimmberechtigten Mitgliedern, die von den **Bezirksausschüssen** entsandt werden sowie 6 beratenden Mitgliedern, je einer Vertretung aus: dem

Mieterverein München, dem Verein Mieter helfen Mietern, dem Behindertenbeirat, dem Migrationsbeirat, dem Seniorenbeirat und der Initiative #ausspekuliert.

Bezirksausschuss // S. 10



M

ietergemeinschaft

In einer Mieterinnengemeinschaft schließen sich Mieter formal oder informell zusammen, um auf Missstände aufmerksam zu machen, um sich gegen eine Mietpreiserhöhung zu wehren oder um eine **Luxussanierung** zu verhindern. Dabei ist es nicht entscheidend, wie groß diese Mietergemeinschaft ist. Sie trifft sich, um sich zu beraten, die nächsten Schritte zu planen und gemeinsam aktiv zu werden und an die Öffentlichkeit zu gehen.

Luxusmodernisierung // S. 21
Antrag im Stadtviertel // S. 6



M

ieterverein

Mieter helfen Mietern" und "Deutscher Mieterbund" vertreten in München als Vereine die Rechte von Mieterinnen. Bundesweit und in München gibt es viele Mietervereine. Sie machen wichtige Lobbyarbeit für Mieter und bieten Beratung und Unterstützung bei Problemen mit Vermietern.

M

ietpreisbremse

Die Mietpreisbremse ist 2015 in Kraft getreten und soll den Anstieg der Mieten verlangsamen. Sie sieht vor, dass die Miete beim Abschluss eines neuen Mietvertrags max. 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (**Mietspiegel**). Bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse kann die zu viel verlangte Miete zurückgefordert werden.

M

ietspiegel (qualifizierter Mietspiegel)

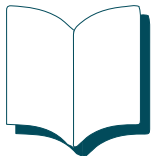
Der Mietspiegel ist eine freiwillige Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde erstellt wird. Bei Neuvermietungen gilt der Mietspiegel als Orientierung. Eine Einhaltung der Mietobergrenzen wird allerdings nicht kontrolliert. Damit der Mietspiegel kein Mieterhöhungsspiegel ist, müssten alle Mieten, also auch die alten Bestandsmieten und die Mieten der Genossenschaftswohnungen in die Berechnung einfließen. Das Bundesgesetz schreibt bislang nur die Neuvermietungen der letzten 6 Jahre vor.

M

ilieuschutz

Kommunen können nach Baugesetzbuch eine "soziale **Erhaltungssatzung**" beschließen, um die "Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" eines Quartiers zu schützen. Die Notwendigkeit muss begründet werden. Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden müssen dann genehmigt werden. Abriss preisgünstigen Wohnraums kann untersagt werden. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen muss genehmigt werden.

Erhaltungssatzung // S. 13



M

odernisierungs- und Instandsetzungsgebot

Eine Kommune kann gemäß Baugesetzbuch einen Eigentümer dazu verpflichten, eine Immobilie instand zu setzen. Die Kosten hat der Eigentümer soweit wie möglich zu tragen.

M

odernisierungumlage

Die Modernisierungumlage ist eine Sonderform der Mieterhöhung bei Verbesserung der Wohnqualität. Seit 1. Januar 2019 dürfen Vermieter die jährliche Miete dauerhaft um bis zu 8 Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Erhöhung ist begrenzt auf 3 Euro pro Quadratmeter

M

ünchen Modell

Das München Modell ist ein Förderprogramm der Stadt München und soll bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen schaffen. Die München-Modell-Miete ist höher als bei staatlich geförderten **Sozialwohnungen**, aber günstiger als Wohnungen des freien Mietmarktes. Voraussetzung für das München Modell ist eine Bescheinigung vom Amt für Wohnen und Migration. Die Mittel kommen aus dem städtischen Haushalt.

Sozialwohnung // S. 32



M

ünchner Mischung

Die Münchner Mischung bezeichnet die soziale Durchmischung von Stadtvierteln durch einen festgelegten Anteil des **Konzeptionellen Mietwohnungsbaus** von 40 Prozent. Allerdings ist die Belegungsbindung zeitlich befristet.

Konzeptioneller Mietwohnungsbau // S. 19
Belegungsbindung // S. 9



N

ebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören alle Kosten, die dem Vermieter im Zusammenhang mit der Immobilie entstehen. Dazu zählen beispielsweise auch Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Nebenkosten dürfen nicht auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Oft wird die Betriebskostenabrechnung fälschlicherweise Nebenkostenabrechnung genannt. Sollten sich auf der Abrechnung einmalige Kosten befinden, etwa für Renovierungsarbeiten, dann kann **Belegeinsicht** gefordert werden.



Belegeinsicht // S. 8

N

ue Wohnungsgemeinnützigkeit

Wir fordern die Wiedereinführung der **Wohnungsgemeinnützigkeit**



Wohnungsgemeinnützigkeit // S. 36

P

reisgedämpfter Mietwohnungsbau

Der PMB ist Teil der **SoBoN**. Haushalte, die mindestens 30 Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen müssen, können eine Wohnung auf Flächen der SoBoN beziehen. Die Vergabe der PMB-Wohnungen erfolgt direkt über die Vermieter.

SoBoN // S. 30



S

ektoraler Bebauungsplan

Siehe **Baulandmobilisierungsgesetz**

Baulandmobilisierungsgesetz // S. 7



S

hare Deals

Bei einem Share Deal kauft jemand Anteile an der Firma, die eine Immobilie besitzt. Damit wechselt offiziell nicht der Eigentümer. Große Wohnungskonzerne nutzen Share Deals, um Steuern und andere Regeln zu umgehen, die mit dem direkten Kauf von Immobilien verbunden sind. Zum Beispiel können sie so kommunale **Vorkaufsrechte** umgehen. Schätzungen sagen, dass Share Deals den Staat bundesweit jedes Jahr etwa 1 Milliarde Euro an Steuereinnahmen kosten. Wir fordern, das Steuerschlupfloch „Share Deals“ unverzüglich und wirksam zu schließen.



Vorkaufsrecht // S. 35

S

oBoN - Sozialgerechte Bodennutzung

SoBoN verpflichtet Investoren, mindestens 60 Prozent einer neu bebauten Fläche für den geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau zu garantieren. Außerdem müssen sie anteilig Kosten für Erschließungsmaßnahmen, wie Straßen, Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindertagesstätten

und Grundschulen sowie Grün- und Ausgleichsflächen übernehmen. München ist eine der ersten Städte, die SoBoN eingeführt haben. Uns gehen Ankäufe privater Grundstücke im Rahmen der SoBoN nicht weit genug.

S

ozialbindung

Sozialbindung bedeutet, dass eine geförderte Wohnung für eine feste Zeit günstig vermietet wird. München hat die Sozialbindung auf 40 Jahre festgesetzt. Wir fordern: einmal Sozialbindung immer Sozialbindung.

S

ozialer Ertragswert

Der soziale Ertragswert ist der Wert von Boden oder Immobilie, wenn man nicht vom maximalen Profit ausgeht, sondern von einer Vermietung zu sozialverträglichen Preisen. Der soziale Ertragswert liegt damit in der Regel weit unter dem **Verkehrswert**.

Verkehrswert // S. 34



S

ozialwohnung

Sozialwohnungen werden im Rahmen eines staatlichen Förderprogramms gebaut. Der Bestand an Sozialwohnungen geht deutschlandweit drastisch zurück. Allein in den vergangenen 15 Jahren hat sich der Bestand fast halbiert, weil Wohnungen aus der **Sozialbindung** fallen und zu wenig neue gebaut werden. In München waren 2021 nur rund 5% des Wohnraums in der Sozialbindung. Über 19.000 Menschen warteten im gleichen Jahr auf eine Sozialwohnung. Wir fordern einen stärkeren **städtischen Wohnungsbau** und ein **Neue Wohnungsgemeinnützigkeit**.



Sozialbindung // S. 31
Neue Wohnungsgemeinnützigkeit // S. 28

S

pekulation

Eigentümer, die auf Immobilien spekulieren, sind nicht an laufenden Einnahmen aus Vermietung interessiert. Sie sind nur an Kauf und Verkauf interessiert, weil sie mit dem Wertzuwachs durch die steigenden Immobilienpreise rechnen.

S

tädtischer Wohnungsbau

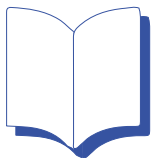
Der städtische (oder kommunale) Wohnungsbau ist die wichtigste Säule des nicht-profitorientierten Wohnungsbaus. In München sind rund 70.000 Wohnungen in kommunaler Hand über die Wohnungsbaugesellschaft "Münchner Wohnen". Im städtischen Wohnungsbau müssen keine Gewinne erwirtschaftet werden. Die Wohnungen sind daher deutlich günstiger als auf dem freien Markt.

U

mwandlungsverbot

Mietwohnungen dürfen in "Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt" laut **Baulandmobilisierungsgesetz** nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Das gilt erst ab 11 Wohnungen pro Haus. Andere Bundesländer haben die Grenze bei 3 Wohnungen festgelegt. Wir fordern das auch.

Baulandmobilisierungsgesetz // S. 7



V

erkaufswert

Der Verkaufswert einer Immobilie ist der Wert bei einem konkreten Verkauf. Er kann sowohl über als auch unter dem geschätzten Verkehrswert liegen. Bedeutung hat das bei der Kaufpreislimitierung im Vorkaufsrecht, wo statt dem Verkaufswert nur der **Verkehrswert** gezahlt werden musste.

V

orkaufsrecht

Das städtische Vorkaufsrecht erlaubt es einer Kommune bei einem abgeschlossenen Immobilienverkauf als Käufer einzusteigen und somit die Immobilie in städtische Hand zu überführen. Der Preis entspricht dabei normalerweise dem des ursprünglichen **Verkaufswerts**. Mit dem **Baulandmobilisierungsgesetz** gab es die Möglichkeit der Limitierung auf den **Verkehrswert**. Die Linke fordert eine Limitierung auf den Wert bei sozialer Vermietung. Das Vorkaufsrecht ist mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 ausgesetzt. Es braucht zur Wiedereinführung ein neues Gesetz durch die Bundesregierung. Maßstab muss der soziale Ertragswert sein.

V

erkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der von einem Gutachter ermittelte Wert eines Hauses oder einer Wohnung. Er entspricht dem aktuellen Marktwert des Hauses und berücksichtigt Alter sowie die verarbeiteten Baumaterialien.

Baulandmobilisierungsgesetz // S. 7



W

erkswohnung

Eine Wohnung, die von einem Arbeitgeber an eine Arbeitnehmerin oder einen sonstigen Dienstverpflichteten vermietet wird. Das deutsche Mietrecht kennt für Werk- oder Werkdienstwohnungen einige Besonderheiten, die im Baugesetzbuch geregelt sind. Das Mietverhältnis ist zum Beispiel leichter kündbar.

W ohngeld

Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zur Miete. Damit werden Haushalte mit geringem Einkommen bei ihren Wohnkosten unterstützt. In München kann die Bearbeitung eines Wohngeldantrages über ein Jahr dauern.



Hier geht es zum Wohngeldrechner vom Berliner Senat: <https://ssl.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwoformular.shtml>



W ohnungsgenossenschaft

Mieterinnen einer Genossenschaftswohnung sind gleichzeitig Miteigentümerinnen und zahlen mit ihrer monatlichen Miete die Investitions- und Instandhaltungskosten. Die Miethöhen orientieren sich an den Baukosten. Genossenschaften arbeiten gemeinwohlorientiert und dürfen keine Rendite machen. Nur 5% der Münchner Wohnungen sind Genossenschaftswohnungen, in Wien sind es mehr als 20%. Der Genossenschaftsgedanke entstand in der Arbeiterbewegung vor dem Ersten Weltkrieg.

W ohnungsgemeinnützigkeit

Die Wohnungsgemeinnützigkeit (**Neue Wohnungsgemeinnützigkeit**), 1990 von CDU/ FDP abgeschafft, förderte Unternehmen, die für bezahlbaren Wohnraum gesorgt haben, mit finanziellen Vergünstigungen. Dabei galt eine lange Sozialbindung.



Neue Wohnungsgemeinnützigkeit // S. 28

Z urückbehaltungsrecht

Durch das Zurückbehaltungsrecht können Mieterinnen die Nachzahlungen und auch anstehende Vorauszahlungen so lange zurückhalten bzw. nicht zahlen, bis die vollständige Einsicht in die Rechnungen, Verträge und Belege der Betriebskostenabrechnung gewährt wurde. Es ist eines der stärksten Mittel der Mieter.

Siehe auch den Leitfaden der Mietergewerkschaft: <https://mietergewerkschaft.de/faq-2>



Z

weckentfremdungsverordnung

Nach der Zweckentfremdungsverordnung können Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Satzung bestimmen, dass andere Nutzungen als zu Wohnzwecken und/oder **Leerstand** grundsätzlich verboten sind und eine Genehmigung brauchen. Zweckentfremdung kann mit bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Die linke Stadtratsfraktion und die AG Mieten & Wohnen setzen sich seit Jahren für eine effektive Bekämpfung von Leerständen ein.



Leerstand // S. 20

Z

wischennutzung

Für städtische Flächen ist das Kommunalreferat zuständig (Immobilienreferat der Stadt München). Wir wollen, dass mehr Flächen für nicht-kommerzielle Zwischennutzung zur Verfügung stehen.

L

iteraturtipps

Holm, Andrej (Hg.): **Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft.** Ein sozialwissenschaftliches Handbuch. Hamburg 2021



Holm, Andrej: **Objekt der Rendite.** Zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte. Berlin 2023



Ley, Caren: **Wohnopoly.** Wie die Immobilienspekulation das Land spaltet und was wir dagegen tun können. Frankfurt a.M. 2022



Trautvetter, Christoph und Sarah Knechtel: **Wem gehört die Stadt?** Teil 2. Eigentümergruppen und ihre Geschäftspraktiken in sechs deutschen Städten. Berlin 2023



