



Halbzeit der Rathauskoalition - Arge Freie München zieht Bilanz

München, den 14. Juli 2017

Statement Bereich Wohnen:

**Norbert J. Huber, Geschäftsführer der Caritas-Zentren München Stadt/Land,
Sprecher der Arge Freie München**

Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen bereit zu stellen, ist eine der drängendsten Herausforderungen in der Boomtown München. Die **Mietpreise** in München klettern Richtung **19 Euro pro m²** und mehr. Seit 2005 **steigen sie jährlich** um fast **5 Prozent¹**, die **Preise für neue Grundstücke** sogar um mehr als **12 Prozent**. Der Bestand an geförderten Wohnungen hat sich von 86.000 Wohneinheiten auf 74.500² reduziert. Die Zahl obdachloser Menschen von 2014 auf 2016 um **ein Drittel³** zugenommen.

Was hat die Rathauskoalition bisher erreicht?*

In München sind 21 Erhaltungssatzungsgebiete ausgewiesen. Das sind 4 mehr als 2014⁴. Das heißt, Wohnungen für den Mietmarkt bleiben erhalten, der Gentrifizierung wird Einhalt geboten. **Wir meinen: Dran bleiben!**

Was wurde fast erreicht?

„Der Wohnungsbau, insbesondere der soziale Wohnungsbau, wird ausgeweitet der genossenschaftliche Wohnungsbau gestützt.“ Von 2012 bis 2016 hat die Stadt **36.026 Wohnungen fertiggestellt**. Geplant waren 36.500 Wohnungen. Das Ziel wurde 2016 von 7.000 auf 8.500 erhöht. Allerdings wurden in 2016 nur 7.815 Wohnungen fertig gestellt. In 2016 sind Fortschritte sichtbar (2.550 bewilligt). Im sozialen Wohnungsbau wurden **8.815⁵ Wohnungen bewilligt, geplant waren 9.750⁶**. **Dran bleiben!**

1

¹ Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 07205; Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017-2021; „2.1 Wohnungsmarktsituation und Rahmenbedingungen“, Seite 17; Statistische Grafik Mietpreise in € pro m²

² Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 07205; Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017-2021; „2.2 Zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Wohnungsbedarfs in München und der Region“ Seite 23, Statistische Grafik

³ Datenlage – Akute Wohnungslosigkeit Stand März 2017; Landeshauptstadt München Sozialreferat Amt für Wohnen und Migration Seite 2, I. „Bestand Gesamtzahlen“ 2014 3.745 auf 2014 4995 Personen. Wegen veränderter Erfassungsmethode können die Gesamtzahlen (S. 2) nicht genutzt werden

⁴ Landeshauptstadt München „Erhaltungssatzungen in München“ Fundstelle: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/Erhaltungssatzungen.html>

⁵ Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 08922; „Wohnen in München“ V S.2, 1.1. Kenndaten Wohnraumschaffung Absatz 4 Satz 3

⁶ Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 08922; „Wohnen in München“ V S.2, 1.1. Kenndaten Wohnraumschaffung Absatz 4 Satz 3



Halbzeit der Rathauskoalition - Arge Freie München zieht Bilanz

Was wurde nicht erreicht?

Es gibt bisher kein **gesamtstädtisches Konzept** zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen. Es ist auch nicht erkennbar, dass für gefährdete Mieter zusätzliche Wohnungen gebaut wurden. Dafür wurde ein jährlicher Investitionsbetrag von 20 Mio. Euro im Koalitionsvertrag vereinbart⁷.

Was ist außer „Dran bleiben“ noch zu tun?

1. **Die Mietpreispbremse muss verbessert werden:** der Mietspiegel muss auf Grundlage anonymisierter Bestandsdaten der Finanzämter ermittelt werden⁸. Er darf nicht nur neue (höhere) Mieten berücksichtigen, sondern muss auch ältere (niedrigere) Bestandsmieten einrechnen. Verstöße müssen wirksam sanktioniert werden.
2. **Der soziale Wohnungsbau muss gemeinsam von Bund, Ländern und Kommunen gefördert und ausgebaut werden:** die Mittel dafür könnten locker verdoppelt werden. Ihre Immobilien müssen Bund, Länder und Kommune verstärkt dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen.
3. **Erbschaften müssen gleichmäßig besteuert werden:** Große Erbschaften von Betriebsvermögen über 26 Millionen bleiben steuerfrei, während private Erbschaften und Betriebsvermögen unter 26 Millionen versteuert werden müssen⁹. Das geht nicht.

2

Es kann nicht sein, dass sich nur noch Menschen mit Spitzengehältern eine Wohnung in München leisten können. Es muss auch für Familien oder Menschen mit Behinderungen oder Menschen am Rand unserer Gesellschaft, die psychisch krank, ohne Arbeit oder obdachlos sind, bezahlbaren Wohnraum geben. Die Infrastruktur der Stadt würde zusammenbrechen, wenn nicht auch Menschen in München wohnen können, die beim Bäcker, im Einzelhandel, in der Schule oder im Kindergarten, in der Pflege, im öffentlichen Nahverkehr oder auch bei der Müllabfuhr arbeiten. **Wohnen für alle** muss auch morgen noch in München möglich sein!

Quellen: Erfahrungsbericht zu „Wohnen in München V“ vom 21.06.017 – Anlagen 1-3
Sozialbericht 2016

⁷ Koalitionsvereinbarung CSU/SPD im Stadtrat München Nr. 7 „Wohnungsbau“

⁸ Bei den bisherigen Steuererklärungen wird unter Anlage V „Vermietung und Verpachtung“ bereits jetzt vom Finanzamt jede Wohnung und jedes Mietverhältnis (auch Untermietverhältnisse) pro Jahr erfasst. Dabei wird unterteilt nach Nutzung für Wohnraum und andere Zwecke jede Wohnung nach Lage, m² Zahl, Stockwerk, Abnutzung, Investitionen, Erhaltungsaufwendungen und Umlagen und an Familienangehörige vermietet.

⁹ § 28a Absatz 1 Satz 1 ErbStG iVm §§ 13a und 13 b ErbStG