

# 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/Internetprogramm.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) günstigste 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/>