



Standpunkte

1./2./3.2023



Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau

Cover:

links: Quartiersentwicklung DomagkPark © Massimo Fiorito

rechts oben: Wohnring innen der ‚Neuen Heimat‘ in Neuperlach © Helmut Steyrer

rechts unten: Acht zusammenhängende Häuser am Karl-Marx-Ring nach den Sanierungsarbeiten durch die GEWOFAG
© GEWOFAG

Standpunkte

Online-Magazin 1./2./3.2023

**MÜNCHNER
FORUM**
Diskussionsforum für
Entwicklungsfragen e.V.



QUELLE © GERD ALTMANN, PIXABAY



Liebe Leserin, lieber Leser,
als wir vor einigen Monaten diese STANDPUNKTE-Ausgabe entworfen haben, konnte keiner von uns ahnen, welche Wucht unser Thema zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bekommen würde. Die Nachricht vom 8. März hallt immer noch nach: Der Münchner Mietspiegel ist seit der letzten regulären Erhebung um unvorstellbare 24,7 Prozent gestiegen. Dies ist die höchste Steigerung in seiner Geschichte. Damit haben sich die Neuvermietungsmieten, die in den Mietspiegel einfließen, seit 2019 von 11,69 € pro Quadratmeter auf 14,58 € erhöht. Maßgeblich sind hier neue und geänderte Verträge aus den letzten sechs Jahren. Das allein ist schon ernst für alle, die in München nach einer neuen Wohnung suchen. Noch ernster ist aber, dass dieser Mietspiegel, der sich aus neuen Verträgen speist, auch Mieterhöhungen für Wohnungen mit alten Verträgen rechtfertigt. Oberbürgermeister Dieter Reiter sprach auf einer Pressekonferenz vom Mietspiegel als „Mieterhöhungsspiegel“. Immerhin, es wohnt ihm auch ein egalitäres Moment inne: Wohnen muss teurer werden für alle, entweder mit neuem oder altem oder gleich einem Index-Mietvertrag. Hatte man jahrhundertlang nach dem Perpetuum Mobile gesucht: hier ist es. Wohnen wird teurer, weil es teurer wird.

Wie es anders auch ging und wieder gehen könnte, wollen wir in der vorliegenden STANDPUNKTE-Ausgabe nachzeichnen, die wir deshalb mit „Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau“ betitelt haben. Darin erfahren Sie, welche wichtige Rolle für den Münchner Wohnungsbau einst die gemeinwirtschaftliche „Neue Heimat“ spielte, wie die Landeshauptstadt über den Bodenmarkt den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau in München beeinflusst, aber auch, welche Ideen die Ampel-Koalition im Bund für eine Neubegründung der 1990 abgeschafften Wohnungsgemeinnützigkeit hat.

Eine tröstliche Lektüre wünscht Ihnen

Michael Schneider, stellvertretender Programmausschuss-Vorsitzender

Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau

GEORG KRONAWITTER

Die „Neue Heimat“ –
eine frühe Ikone der Gemeinwirtschaft

4

MICHAEL SCHNEIDER

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

5

KLAUS-MICHAEL DENGLER

Gut für München und gut für die GEWOFAG

7

ELISABETH MERK

Bodenmarkt und gemeinwohlorientierter Wohnungsbau
in München

9

GEORG KRONAWITTER

Der Staat als Mietpreistreiber – stärker denn je

11

FLORINA VILGERTSHOFER

Kommt Zeit, kommt Profit!

13

MICHAEL SCHNEIDER

Immobilienmarkt – die Rolle des Staates

14

Nachruf auf Karl Klühspies von Oskar Holl

15

SONJA SACHSINGER

Zähes Ringen um Münchens letzte Grünflächen

17

Arbeitskreise im März / April

Forum aktuell auf LORA 92,4

Impressum

Die „Neue Heimat“ – eine frühe Ikone der Gemeinwirtschaft

GEORG KRONAWITTER

Der Immobilienmarkt in einer Boomregion, wie sie der Großraum München darstellt, treibt die Kosten für Wohnen seit Jahren immer weiter nach oben. Ob dieser Trend unter dem Einfluss höherer Kapitalzinsen sich wirklich umdreht, ist vollkommen unsicher. Immer lauter wird daher insbesondere aus Mieterkreisen der Ruf nach stärkeren staatlichen Eingriffen und nach mehr Gemeinwirtschaftlichkeit im Wohnungswesen. In diesem Beitrag soll die Geschichte des Unternehmens „Neue Heimat“ skizziert werden, das als gemeinnütziges Unternehmen in Gewerkschafts- hand der größte Immobilienkonzern der Bundesrepublik war, politisch bestens vernetzt, die Marke „Gemeinwirtschaft“ etablierte und trotzdem krachend scheiterte.

Werdegang

Die Ursprünge der Neuen Heimat lagen in Hamburg, insbesondere die gewerkschaftseigene „Gemeinnützige Kleinwohnungsbaugesellschaft Groß-Hamburg (GKB)“ von 1926 übernahm eine Führungsfunktion beim Bau von Arbeiterwohnungen /1/. Der Name Neue Heimat wurde unter der Ägide der nationalsozialistischen Deutschen Arbeitsfront 1939 eingeführt. Der Name blieb erhalten, als 1949 der neu gegründete DGB – und damit wieder die Gewerkschaftsbewegung – das Eigentum an der Gesellschaft erhielt und bis 1954 alle gewerkschaftseigenen Wohnungsunternehmen in Deutschland unter einem Dach vereinte.

Arbeit gab's genug: nicht nur waren Millionen Städter ausgebombt, auch 14 Millionen Heimatvertriebene und Flüchtlinge brauchten eine neue Bleibe. Fünf Millionen Wohnungen waren das Ziel des Wiederaufbaus. Die Neue Heimat konzentrierte sich auf den Bau von Großsiedlungen, in München etwa die Parkstadt Bogenhausen, das Hasenberg und die

„Entlastungsstadt“ Perlach, das heutige Neuperlach. Städtebauliches Leitbild war die „Charta von Athen“.

Als steuerlich begünstigtes, gemeinnütziges Wohnungsunternehmen durfte die Neue Heimat eine Rendite von vier Prozent nicht überschreiten. Viele Großstädte waren dankbar, in der Neuen Heimat einen leistungsfähigen Immobilienpartner zu haben, dem bereitwillig großer Einfluss auf die kommunalen Planungsentscheidungen eingeräumt wurde.

Wenig bekannt ist, dass die Neue Heimat der Stadt München aus „der Patsche“ half, als man erst 1970 gewahr wurde, dass 4000 (!) Unterkünfte für Medienvertreter bei den Olympischen Spielen 1972 vergessen worden waren. In nicht einmal zwei Jahren baute die Neue Heimat die Olympia-Pressestadt nach den Plänen von Alexander von Branca!

Dieses Beispiel zeigt, dass die Neue Heimat nicht nur im großen Stil Wohnungen baute, sondern auch notwendige Infrastruktur, wo die Kommunen das nicht selbst rechtzeitig „stemmen“ konnten. Hierzu

waren aber eigene Neue Heimat-Tochterfirmen nötig, da diese Geschäftsfelder nicht mehr mit der Wohnungsgemeinnützigkeit vereinbar waren. In München errichtete die Neue Heimat Städtebau mit dem Olympia Einkaufszentrum (OEZ) die erste deutsche „Mall“.

Niedergang

Die 1970er Jahre sahen die Neue Heimat mit einem Bestand von 400.000 Wohnungen einerseits auf der Höhe ihres Einflusses, andererseits aber zeigten sich



QUELLE © HELMUT STEYER

Im Wohnring Neuperlach

deutliche Krisenanzeichen. Einerseits fand die Neue Heimat bei einer SPD-geführten Bundesregierung deutlich mehr Gehör, andererseits war die Zeit des Großsiedlungsbaus vorerst vorüber – und damit des beherrschenden Geschäftsmodells. Es war ausgelegt auf Wachstum und das blieb in den 1970er Jahren aus. Zur Erinnerung: die Bevölkerungszahl Münchens stagnierte nach 1972 einige Jahrzehnte bei gut 1,3 Millionen. Der Wohnungsmarkt galt jahrelang als ausgeglichen. Die Konzernspitze versuchte verzweifelt, die sich auftuenden Kapitallöcher mit immer dubioseren Mitteln zu stopfen, wie es in /2/ nachzulesen ist.

Das Ende der Neuen Heimat leitete 1982 die Aufdeckung eines langjährigen skandalösen Verhaltens nahezu der gesamten Vorstandschaft ein: Sie hatte sich über Jahre schamlos auf Kosten des Konzerns, aber auch der Mieterschaft, persönlich bereichert. Ganz menschlich: ins Rollen gebracht hat die Aufdeckung der seinerzeitige Pressesprecher, nachdem er gefeuert worden war /3/.

Im Jahr 1990 war die Abwicklung der Neuen Heimat abgeschlossen, der Wohnungsbestand zum Teil an Gesellschaften in Öffentlicher Hand, aber auch an Private, verkauft worden.

Der Idee der Gemeinwirtschaft im Wohnungsbau hat der Skandal massiv geschadet, wurde doch 1990 die Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen abgeschafft. Aber: vielleicht gibt es bald eine Gemeinnützigkeit 2.0?

Gleichwohl hat sich die die Neue Heimat große Verdienste um die Herstellung günstiger Wohnungen

und um die Realisierung städtebaulich innovativer Konzepte erworben. In diesem Zusammenhang ist die Lektüre von Helmut Steyrers Artikel über die Entlastungsstadt Neuperlach in den STANDPUNKTEN 11/2017 sehr zu empfehlen /4/.

Dr. Georg Kronawitter ist Elektroingenieur, war Stadtrat von 2008 bis 2014 und ist Mitglied im Münchner Forum.

Zum Weiterlesen:

/1/ Neue Heimat. In: Wikipedia, 18.02.2023; https://de.wikipedia.org/wiki/Neue_Heimat ↗

/2/ Neue Heimat. Ende der Legende. In: Der Spiegel 37/1982; <https://www.spiegel.de/wirtschaft/ende-der-legende-a-e88d4e7f-0002-0001-0000-000014351946> ↗

/3/ Wiedemeyer, Ute: Korruption bei Wohnungsbaukonzern. Der Skandal um die Neue Heimat. In: Der Spiegel, 23.06.2019; www.spiegel.de/geschichte/neue-heimat-skandal-1982-warum-das-wohnungsbauunternehmen-unterging-a-1273584.html ↗

/4/ Steyrer, Helmut: Entlastungsstadt Neuperlach. Mut und Rigorosität in der Stadtplanung vor 50 Jahren – ein Modell für heute? In: STANDPUNKTE 11.2017, S. 11; https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2017/11/Standpunkte_11_2017.pdf ↗

Schanetzky, Tim: Rezension zu: Krämper, Peter: Neue Heimat. Unternehmenspolitik und Unternehmensentwicklung im gewerkschaftlichen Wohnungs- und Städtebau 1950–1982. Stuttgart 2008: ISBN 978-3-515-09245-6, In: H-Soz-Kult, 12.08.2009, www.hsozkult.de/publicationreview/id/reb-12262 ↗

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

MICHAEL SCHNEIDER

Wohnungspolitisch hat die Berliner Ampel-Koalition vor allem mit einer Zahl von sich reden gemacht: 400.000. So viele neue Wohnungen, 100.000 davon öffentlich gefördert, sollen in Deutschland jährlich gebaut werden. Kaum war die Zahl in der Welt, kamen die Zinswende der EZB, die Inflation, Lieferengpässe, Fachkräftemangel und die größte Kostensteigerung im Baugewerbe seit 1968/69 zusammen. Tapfer sprach Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) in die Kameras, was jeder schon wusste: das Ziel, 400.000 Wohnungen im Jahr zu bauen, ist in weite Ferne gerückt, aufgeben wolle man es trotzdem nicht. Dabei steckt in der Koalitionsvereinbarung vom Dezember 2021 eine echte Überraschung, die in der Wohnungsbaudiskussion völlig unterging. Die Bundesregierung will die Wohnungsgemeinnützigkeit wiederbeleben: „Wir werden zeitnah eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen. Sie soll nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit die Struktur der etablierten Wohnungswirtschaft ergänzen, ohne diese zu benachteiligen.“ (S. 88) //

Die alte Wohnungsgemeinnützigkeit war von der CDU/CSU/FDP-Regierung 1990 im Gefolge der Skandale um die Neue Heimat abgeschafft worden. Lesen Sie hierzu auch den Beitrag von Georg

Kronawitter in dieser Ausgabe der STANDPUNKTE.

Im Juli 2022 waren es die stellvertretende SPD-Fraktionsvorsitzende im Bundestag Verena Hubertz und SPD-Generalsekretär Kevin Kühnert, die das

Thema mit Leben füllten. In einem Gastbeitrag im Spiegel warben sie für die Idee:

„Wir wollen Wohnraum schaffen, der nicht der Gewinnerzielung, sondern langfristig dem Allgemeinwohl dient. Die Idee der neuen Wohngemeinnützigkeit bedeutet, dass Gruppen und Gesellschaften und Personen, die sich diesem Ziel rechtsverbindlich verschreiben, werden vom Staat belohnt: Es soll



Auf dem GWG-Baufeld WA12 in der ehemaligen Bayernkaserne entstehen rund 190 geförderte Wohnungen.

spürbare steuerliche Entlastungen bei der Körperschafts-, Gewerbe-, Grund- und Grunderwerbsteuer geben sowie Reduzierungen bei der Umsatzsteuer. [...] Als weitere Maßnahme sollten gemeinnützige Unternehmen einen bevorzugten Zugang zur Vergabe bundeseigener Grundstücke und Liegenschaften bekommen. Durch staatliche Unterstützung können wir so kurzfristig, aber auch langfristig wieder zu mehr bezahlbarem Wohnraum kommen. Das ist ein Vorteil gegenüber der sozialen Wohnraumförderung mit ihrer häufig nur 30 Jahre währenden Bindungsfrist.“ [2]

Damit sprechen Hubertz und Kühnert die Absurdität an, dass mit millionenschweren öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen nach Auslaufen der Bindungsfrist dem freien Wohnungsmarkt anheimfallen, wo die Eigentümer dann im Rahmen des Mietrechts erhebliche Mietsteigerungen durchsetzen können. Vernünftig wäre es stattdessen, nur Neubauten mit öffentlichen Mitteln zu fördern, die Zeit ihres Bestehens der Preisentwicklung auf dem sogenannten freien Wohnungsmarkt entzogen sind. Der österreichische Wohnungswissenschaftler Christian Donner hat das deutsche Modell der Wohnraumförderung einmal mit unüberhörbar ironischem Unterton als „soziale Zwischennutzung“ bezeichnet.

Die Chance der neuen Wohngemeinnützigkeit, so Hubertz und Kühnert, besteht nun darin, langfristig Wohnraum zu schaffen, der nicht zu den Preisen des freien Marktes vermietet wird. Zugutekommen soll das nach dem Willen der beiden denen, „die es

auf dem Markt besonders schwer haben: Familien, Alleinerziehende, Studierende, Rentnerinnen und Rentner.“

Hubertz und Kühnert schlagen vor, dass Wohnungsunternehmen dann von der Gemeinnützigkeit profitieren, wenn sie die Wohnungen zu Preisen mindestens zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete anbieten. Und weiter:

„Die gemeinnützigen Vermieter sollten sich verpflichten, ihre Rendite auf wenige Prozente zu beschränken und darüber hinausgehende Überschüsse in die neue Wohngemeinnützigkeit zu reinvestieren, um weitere gemeinnützige Bauvorhaben zu fördern. Auch Non-Profit-Ansätze sind vorstellbar.“

Die Resonanz auf den Vorstoß von Hubertz und Kühnert war überschaubar, ausführlich mit den Vorschlägen beschäftigte sich immerhin der Immobilienpodcast „1a Lage“ mit Michael Voigtländer

vom Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. [3]

Bei der Bundesregierung selbst ist das Thema auch 15 Monate, nachdem der Koalitionsvertrag unterzeichnet wurde, noch nicht angekommen: ein Gesetzentwurf zur neuen Wohngemeinnützigkeit liegt dem Deutschen Bundestag bislang noch nicht vor – ein Gesetzentwurf aus den Fraktionen der Ampel-Koalition im Übrigen auch nicht.

Michael Schneider ist Politikwissenschaftler (M.A.) und Dipl.-Verwaltungswirt (FH). Er ist seit Oktober 2021 stellvertretender Programmausschuss-Vorsitzender des Münchner Forums. Er arbeitet im Landratsamt München im Fachbereich Mobilität und verkehrliche Infrastruktur.

Zum Weiterlesen:

/1/ Koalitionsvertrag 2021-2025 zwischen SPD, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN UND FDP: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/koalitionsvertrag-2021-1990800>

/2/ Hubertz, Verena und Kühnert, Kevin: SPD-Vorschlag: Ein Plan für mehr bezahlbaren Wohnraum. In: Der Spiegel, 05.07.2022; <https://www.spiegel.de/politik/deutschland/kevin-kuehnert-und-verena-hubertz-spd-vorschlag-fuer-mehr-bezahlbaren-wohnraum-a-1e05c2a8-6d21-4ee0-9631-9964361870d0>

/3/ 5 Gründe gegen eine neue Wohngemeinnützigkeit. In: 1a Lage - Der Immobilienpodcast, 20.09.2022; <https://1alage.podigee.io/87-5-grunde-gegen-eine-neue-wohngemeinnuetzigkeit>

Gut für München und gut für die GEWOFAG

KLAUS-MICHAEL DENGLER

Die Herausforderungen am Münchner Wohnungsmarkt sind riesig. Daher ist „Wohnen in München VII“ das richtige Programm zur richtigen Zeit: Es bietet für die GEWOFAG, der größten Münchner Wohnungsbaugesellschaft, substantielle Verbesserungen und wird zu mehr gefördertem Wohnraum führen.

Das Haus fällt auf: Dominant und in kräftigem Forstgrün präsentiert sich das neueste Wohnensemble am Gustav-Heinemann-Ring im Süden Neuperlachs. Der kleine Wohnturm, der über die Dächer des Viertels hinausragt und mit seiner Dachterrasse beste Blicke auf die Alpen bietet, fällt den U-Bahn-Nutzern auf, wenn sie aus der nahen Station aussteigen, oder den Einkäufern, die zum Nahversorgungszentrum um die Ecke eilen. Seit einigen Wochen wird das Wohnhaus in bester Lage von den neuen ersten Mieterinnen und Mietern bezogen.

Dieses gelungene Wohngebäude befindet sich teilweise im Besitz der GEWOFAG. Es wurde nicht, wie üblich, von den Projekt- und Bauleitern unseres Unternehmens geplant und errichtet, sondern von einem privaten Unternehmen. Die GEWOFAG, die größte Münchner Wohnungsbaugesellschaft, hat Teile des kleinen Ensembles gekauft und kann nun mehrere Dutzend Wohnungen den Münchnerinnen und Münchnern preisgedämpft anbieten – eine Win-Win-Situation für beide Seiten.

Substantielle Verbesserungen

Diese Art von Kooperationsmodellen wird es in Zukunft vermehrt geben. Solche Kooperationen sind eine Möglichkeit für die kommunalen Wohnbauunternehmen, die Eingriffsreserve beim Wohnbau in München – neben den typischen Neubauaktivitäten – zusätzlich schnell zu erhöhen. Das sieht auch die Landeshauptstadt so: Kooperationsmodelle sind ein Teil und Forderung des aktuellen wohnungspolitischen Handlungsprogramms der Landeshauptstadt, von Wohnen in München VII.

Mehr und erschwinglichen Wohnraum für die Münchnerinnen und Münchner bereitzustellen: das ist das Ziel des sehr erfolgreichen Programms „Wohnen in München“, das von der Landeshauptstadt vor mehr als 30 Jahren aufgelegt wurde und seitdem regelmäßig aktualisiert wird. Auch in seiner siebten Ausformung, die der Stadtrat Ende 2022 beschlossen hatte, enthält das Handlungsprogramm neue Vorgaben für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und bringt zugleich – in einer schwierigen Marktsituation – substantielle Verbesserungen auf den Weg. Wohnen in München VII ist daher das richtige Programm zur richtigen Zeit.

Bis zu 2.000 Wohnungen im Jahr

Schon die Vorgängerprogramme waren höchst erfolgreich: Unter Wohnen in München V und VI konnte die GEWOFAG seit 2014 die Erfüllung der städtischen Wohnbauziele konstant steigern. Unter dem Programm Wohnen in München VI, das von 2018 bis 2022 lief, hatte die GEWOFAG im Durchschnitt 690 geförderte Wohnungen im Jahr fertig gestellt, bei einer Zielvorgabe der Landeshauptstadt von 1.250 für beide städtische Münchner Wohnungsbaugesellschaften.



Neues Wohnensemble am Gustav-Heinemann-Ring im Süden Neuperlachs

QUELLE © GEWOFAG

Diese Zielzahl bleibt für das Jahr 2023 unverändert. Geprüft werden soll allerdings, ob und wie diese Zahl auf bis zu 2.000 Wohnungen im Jahr gesteigert werden kann. Diese Zahlen stellen eine große Herausforderung dar. Einen wichtigen Schritt in diese Richtung stellt – wegen der Synergieeffekte – die Zusammenlegung der beiden Münchner Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG zur „Münchner Wohnen“ dar. Gleichzeitig beschäftigen uns aber natürlich auch herausfordernde Rahmenbe-

dingungen, die die gesamte Bau- und Immobilienbranche betreffen: die Rohstoffpreise, die Verfügbarkeit von Unternehmen, der Fachkräftemangel und die Inflation, die Auswirkungen nicht nur auf die Bau-, sondern auch auf die Bewirtschaftungskosten haben.

Mieten bleiben niedrig

Dennoch bleibt für unsere Mieterinnen und Mieter das Wohnen bei der GEWOFAG auch in Zukunft attraktiv: Den Vorgaben aus Wohnen in München VII zufolge bleiben die Netto-Kalt-Mieten bei der Einkommensorientierten Zusatzförderung (EOF) bei zehn Euro pro Quadratmeter, im München Modell Mieta bei 11,50 Euro. Leicht angehoben werden Erstvermietungsmieten im Modell KMB, dem Konzeptionellen Wohnungsbau, wo die Erstvermietungsmieten in Zukunft bei 14,50 Euro pro Quadratmeter liegen werden. Diese Mieten sind in ihrer Wirtschaftlichkeit – das ist kein Geheimnis – für die GEWOFAG eine Herausforderung. Aber möglichst hohe Einkünfte zu erzielen, entspricht natürlich nicht dem

Bundesbauförderungen, die Finanzierung von Neubauprojekten. Der in Summe dadurch niedrigere Eigenkapitaleinsatz ist für die GEWOFAG ein wesentlicher Hebel, um künftig noch mehr Wohnraum aus eigener Kraft finanzieren zu können.

Viele Vorgaben heute schon in Umsetzung

Noch besser und noch wirksamer ist also die siebte Auflage von Wohnen in München. Das Programm möchte Soziales, Wirtschaft und Ökologie zusammenbringen, drei Ziele, die die GEWOFAG bereits seit vielen Jahren verfolgt und die Münchner Wohnen in Zukunft verfolgen wird. Viele der Vorgaben aus dem Wohnbauprogramm werden bei der GEWOFAG schon umgesetzt, nicht nur Kooperationsmodelle wie beim grünen Wohnensemble in Neuperlach Süd. So spielen auch Nachhaltigkeit und ökologisches Bauen schon heute eine zentrale Rolle bei der GEWOFAG; wir nutzen nachhaltige Energieversorgung, alternative Baumaterialien und Energiehausstandards.



QUELLE © MICHAEL MAGY, LHM

GEWOFAG-Gebäude in der ökologischen Mustersiedlung Prinz-Eugen-Park

Und schließlich setzt, wie im Wohnbauprogramm gefordert, die GEWOFAG schon heute Sonderwohnprojekte in Neubauvorhaben des Unternehmens für Münchnerinnen und Münchner um, die es auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Wir errichten zum Beispiel Wohnraum für ambulant betreutes Wohnen oder Wohngemeinschaften für Menschen mit physischen oder psychischen Einschränkungen. Auch für Auszubildende machen wir viel: Im zweiten Halbjahr wird die GEWOFAG ein Wohngebäude mit mehr als

Unternehmenszweck der GEWOFAG, sondern die Bereitstellung von günstigem und attraktivem Wohnraum in der Landeshauptstadt.

Es ergeben sich für uns durch Wohnen in München VII hervorragende Möglichkeiten, die dieses Unternehmensziel unterstützen: Insbesondere durch die Erhöhung der städtischen Mittel für Neubauvolumen, das von zwei Milliarden Euro in den vorhergegangenen Programmen auf 2,8 Milliarden Euro steigt. 800 Millionen Euro zusätzlich sind keine abstrakte Zahl, sie werden sich in den kommenden Jahren konkret in zusätzlichem gefördertem Wohnraum widerspiegeln, der ohne diese Investition der Landeshauptstadt nicht entstanden wäre. Gleichzeitig erleichtert die städtische Förderung, zusammen mit Landes- und

200 Apartments für Azubis im Neuperlacher Zentrum eröffnen, weitere folgen in Freiham und Riem – und dann mit kräftiger Unterstützung durch Wohnen in München VII.

Dr. Klaus-Michael Dengler ist seit 2014 Geschäftsführer der GEWOFAG. Sein besonderes Engagement gilt den wohnungswirtschaftlichen Kernkompetenzen Mietwohnungsneubau und Bestandserhaltung. Vor seinem Einstieg bei der GEWOFAG war der Jurist in verschiedenen Führungspositionen bei der Landeshauptstadt München tätig. Als städtische Wohnungsbaugesellschaft ist die GEWOFAG für ihn eine zentrale Umsetzungsgarantin zur Erreichung der anspruchsvollen wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München.

Bodenmarkt und gemeinwohlorientierter Wohnungsbau in München

ELISABETH MERK

Seit 2020 gilt als Leitbild für europäische Stadtentwicklung die Neue Leipzig Charta: die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Die Charta rückt die Stärkung der Gemeinwohlorientierung in den Städten in den Fokus der Stadtpolitik. Auch die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung fordert in ihrer „Berliner Erklärung“ eine Reform bei der Nutzung von Grund und Boden zu Gunsten des Gemeinwohls. Was bedeutet das für die Stadtplanung in München? Einer Stadt, die bei allen Umfragen zur beliebtesten und lebenswertesten Stadt zuverlässig auf den oberen Plätzen landet. Doch München ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern eben auch eine Stadt, in der die Nachfrage nach Wohnraum seit Jahren das Angebot übersteigt.

Wohnraum für alle

Wohnraum ist nicht nur knapp, vielmehr sind die Preise meist für mittlere Einkommen kaum mehr bezahlbar.

Doch Wohnen soll erschwinglich für alle bleiben. Mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ gibt die Stadt seit über 30 Jahren Antworten auf diese Herausforderung. Insbesondere die Programme des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus, werden kontinuierlich weiterentwickelt und vereinfacht.

Wohnen in München

Die sechste Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms, Wohnen in München VII, beinhaltet angesichts gestiegener Baukosten, Bauzinsen und Materialpreise und des enormen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum ein Finanzvolumen von zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln für die Jahre 2023 bis 2028. Das bedeutet mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Vorgängerprogramm. Damit ist Wohnen in München VII das finanzstärkste kommunale Wohnungsbauprogramm in Deutschland.

Obwohl es nicht alle Probleme löst, verbessert es Jahr für Jahr unsere Wohnungsmarktsituation deutlich. Damit geht es uns im Vergleich wesentlich besser als anderen Großstädten.

Es gibt rund 210.000 fertiggestellte Wohnungen – davon 45.000 geförderte Wohnungen – seit Einführung von „Wohnen in München“, 74.600 Wohnungen liegen im Bestand der Landeshauptstadt München und ihrer Wohnungsbaugesellschaften.

Mit dem erhöhten Einsatz von Fördergeldern

unterstützt die Stadt alle, die geförderte Wohnungen bauen – sei es auf städtischen Flächen, die in Erbpacht vergeben werden, sofern sie nicht durch eigene Wohnungsbaugesellschaften bebaut werden, oder auf privaten Flächen, die im Wege der Baurechtsaufhebung der Sozialgerechten Bodennutzung unterliegen.



Genossenschaftliches Wohnprojekt San Riemo der Kooperative Großstadt

QUELLE © LHM

Die Münchner Mischung

Das Konzept der Stadt, die „Münchner Mischung“ sorgt für eine sozial gerechtere Situation auf dem Wohnungsmarkt.

Drei Modelle versorgen verschiedene Bedürfnisse. Auf städtischen Flächen entstehen bis zu 30 Prozent Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in der „Einkommensorientierten Förderung“. Weitere 30 Prozent werden im „München Modell“ bebaut und richten sich an Haushalte mit mittlerem Einkommen, vor allem an Familien.

Mit 40 Prozent steht der größte Anteil für den „Konzeptionellen Mietwohnungsbauprogramm“ und damit für all diejenigen zur Verfügung, die zwar über der

Einkommensgrenze für eine geförderte Wohnung liegen, sich aber auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt trotzdem schwertun, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Ein Mehrwert für Quartiere: die Münchner Genossenschaften

Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen ist hoch. Aktuell gibt es in München rund 60 Wohnungsgenossenschaften, seit 2015 allein 20 Neugründungen. Stadtweit gibt es rund 44.000 Genossenschaftswohnungen. Die Genossenschaften schaffen nicht nur bezahlbaren Wohnraum, sondern kurbeln das Leben in Quartieren an: durch Gemeinschaftsräume, Sharing-Konzepte oder gar einer eigenen Quartiersgenossenschaft, wie sie erstmalig im Prinz Eugen Park entstanden ist. Auch werden die genossenschaftlichen Projekte vielerorts mit Preisen ausge-

werteter Wohnquartiere beitragen.

Der zielgruppenorientierte Wohnungsbau bezieht Werkwohnungen, Azubiwohnungen, Mehrgenerationenwohnen und die Erstellung von Flexi-Heimen zur vorübergehenden Unterbringung von wohnungslosen Haushalten mit ein. Außerdem ist eine Aktivierung der Genossenschaften und Neugründungen in München und der Region durch die externe Beratungsstelle „mitbauzentrale“ wichtig. Bürger*innen die sich für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt interessieren, können sich bei der mitbauzentrale beraten lassen.

Für Azubis und Senior*innen hat der Stadtrat zudem bereits im Januar 2022 ein eigenes Programm aufgelegt („Bezahlbares Wohnen und Leben“ mit 100 Mio. Euro pro Jahr.). Allein für die Auszubildenden bedeutet das 1.000 Wohnungen bis 2025.



QUELLE © LHM

Dachgarten San Riemo

zeichnet. Neben vielen weiteren Beispielen leistet das genossenschaftliche Wohnprojekt „San Riemo“ in Riem einen wichtigen Beitrag zur Baukultur.

Teuerungsausgleich für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau

Die Krise im Bausektor ist auch bei den Genossenschaften deutlich spürbar. Damit die Projekte trotz der aktuellen Preissteigerungen angegangen werden können, erhalten Genossenschaften frischen Rückenwind, um den Weg aus der Baukrise zu finden:

Die Stadt plant als Unterstützung einen befristeten Teuerungsausgleich. Neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und privaten Dritten sollen mit dem befristeten Teuerungsausgleich insbesondere Wohnungsgenossenschaften unterstützt werden, die seit Jahren durch ihre günstigen Mieten und dem nachbarschaftlichen Engagement zum Erhalt lebens-

Mieten verträglich halten

Für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG und den Wohnungsbestand der Landeshauptstadt München hat der Stadtrat einen Mietensstopp auf fünf Jahre beschlossen. Dies bedeutet, dass bis Ende Juli 2024 die Kaltmieten für die Bewohner*innen der GWG und GEWOFAG „eingefroren“ sind und nicht erhöht werden. Die Modernisierungumlage wurde bei städtischen Wohnungen von den zulässigen 11 Prozent auf 5 Prozent reduziert.

Neubau und Bestand

Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kann nicht durch den klassischen Wohnungsneubau allein bedient werden. Auch die Flächenknappheit ist eine Herausforderung in München und fordert kreative Ideen.

Die Nachverdichtung und Flächenmobilisierung zum Beispiel durch Parkplatzüberbauungen oder die Kooperation mit Discountern, die über der Verkaufsfläche Potential für Wohnraum bieten können, sind nur einige davon. Gleichzeitig steigert die Stadt ihren Bestand an Flächen durch Ankauf von Flächen. Außerdem verkauft die Stadt keine Wohnungsbauflächen, sondern vergibt diese nur im Erbbaurecht. Dabei gibt es seit Jahrzehnten keinen Preiswettbewerb auf die städtischen Grundstücke, sondern das beste Konzept zählt.

Als eine der ersten deutschen Kommunen stellt die Landeshauptstadt München sektorale Bebauungspläne auf, die mit der Änderung des Baugesetzbuches möglich sind. So ist auch bei diesen Flächen sichergestellt, dass der Boden sozialgerecht genutzt wird.

Die Stadt schöpft auch weiterhin alle rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und zum Schutz bestehenden Wohnraums aus. Dies geschieht unter anderem durch den konsequenten Vollzug der Zweckentfremdungssatzung oder die Schutzvorschriften in den bereits 36 Münchner Erhaltungssatzungsgebieten.

Der Nachhaltigkeitsfaktor

Ziel ist es, unter Berücksichtigung aller Bedarfe, auf klimaneutrales Bauen zu setzen. Abgesehen von dem geforderten EH40-Standard wird die Förderung von Holzwohnungsbauprojekten mit dem neu aufgelegten Zuschussprogramm „Holzwohnungsbau in München“ weiter gefördert. Bei allen geförderten Wohnungsbauprojekten und auf Flächen der Landeshauptstadt gilt der „ökologische Kriterienkatalog“.



Gemeinschaftsraum San Riemo

QUELLE © ILM

Zusammenspiel der Akteur*innen

Jedoch kann die herausfordernde Aufgabe, die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, nicht im Alleingang gelöst werden. Die Kooperation der Stadt München mit anderen Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt, wie den freien Wohnungsbauunternehmen, den verschiedenen Verbänden, den Genossenschaften, den Miethäusersyndikaten und den Kommunen in der Region, ist wichtiger denn je auf dem Weg zu einer gemeinwohlorientierten Zukunft der Stadt.

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Architektin, ist seit 2007 Stadtbaurätin von München. Nach freiberuflicher Tätigkeit sowie einem weiterführenden Studium in Florenz war sie 1995-2000 in München und Regensburg verantwortlich für Stadtgestaltung, städtebauliche Denkmalpflege und Sonderprojekte. 2000-2005 leitete sie das Stadtplanungsamt in Halle/Saale. Elisabeth Merk war 2005-2007 Professorin an der HfT Stuttgart, ist dort seit 2009 Honorarprofessorin, von 2015-2022 Präsidentin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und seit 2020 Honorarprofessorin an der Technischen Universität München.

Der Staat als Mietpreistreiber – stärker denn je

GEORG KRONAWITTER

Unter dem provokanten Titel „Der Staat als Mietpreistreiber?“ wurde in den STANDPUNKTEN 12/2017 /1/ auf eine spezifische, für München mietpreistreibende Konstellation im deutschen Steuerrecht hingewiesen.

Seither haben es exemplarische Münchner Einzelfälle in die Medien geschafft /2/ – teilweise sogar auf die Titelseiten. Auch der Münchner OB Dieter Reiter (SPD) hat im Herbst 2021 den Finger in die Wunde gelegt /3/. Leider ist zu konstatieren, dass die Rufe bei Bundesregierung, Bundestag und Bundesrat

kein Gehör fanden – im Gegenteil: das Jahressteuergesetz 2022 hat die Situation sogar noch verschärft. Steuerexperten diagnostizieren Erhöhungen von bis zu 40 Prozent bei Erbschaft- und Schenkungsteuern – ausgehend von einem durchaus schon happigen Niveau.

Natürlich soll hier das Phänomen der mietpreistreibenden Bodenspekulation in privater Hand nicht kleingeredet werden. Etwa – wie kürzlich zu lesen war – wenn ein Baugrundstück in guter Lage in Untergiesing innerhalb eines halben Jahres von einer Gesellschaft an eine andere weiterverkauft wird und der Preis sich dabei verdoppelt. Dass auf besagtem Grundstück über das neu geschaffene Instrument eines sektoralen Bebauungsplans vierzig Prozent preisgedämpfte Wohnungen entstehen sollen, war da natürlich nicht eingepreist. Aber das ist ein eigenes Thema.

Hier geht es nicht um Spekulation, sondern um ganz natürliche Eigentumsübergänge. Dass hier „die Politik“ einerseits die Mietpreistreiberei bekämpfen will, andererseits aber ungerührt selbst erheblichen Anteil daran hat und keine erkennbaren Anstrengungen unternimmt, dies zu ändern, ist hochgradig ungut.

Worin liegt das Problem – insbesondere für Miethaushalte?

Erbschaft- und Schenkungssteuer treffen doch nur Reiche, oder? Wieso sind Mieter betroffen? Man kann es so auf den Punkt bringen: bei der Wertermittlung eines Mietshauses wird nicht der (momentane oder langjährige) Ertragswert zugrundegelegt, sondern der potentielle Verkaufswert. Und dieser liegt seit langem in der Regel deutlich über dem Ertragswert, nicht selten beim Mehrfachen.

Anders interpretiert: wer als Miethausbesitzer nicht die aktuelle Marktmiete für Neuvermietungen bei seinen Bestandsmietverhältnissen erzielt, hat aus Sicht des Bundesgesetzgebers (Bewertungsgesetz!) und der darauf verpflichteten Finanzämter halt Pech: seine Erben müssen nicht einen Ertragswert von z.B. vier Millionen Euro versteuern, sondern einen Verkehrswert von – sagen wir mal – zehn Millionen Euro.

Wenn sich die Erben die Erbschaftssteuer nicht leisten können, z.B. weil keine Bank finanzieren will, bleibt nur der Verkauf, um „Kasse zu machen“ und die Steuerschuld zu begleichen. Und hier kommt noch eine andere Facette unseres Steuersystems ins Spiel: Wer mehr als 300 Wohnungen besitzt, wird erbschaftsteuerlich als Firma behandelt. Und wenn man diese (Immobilien-)Firma zehn Jahre weiterführt und den Personalstand in etwa hält, muss man überhaupt keine Erbschaftsteuer bezahlen. Der Bundesfinanzhof hat diese Praxis zwar für rechtswidrig befunden, ausgeübt wird sie aber nach wie vor.

Es braucht nicht viel Phantasie, dass unter diesen steuerlichen Bedingungen eine zunehmende Konzentration des Mietwohnungsbestandes in den Händen so genannter „Family Offices“ stattfindet, die natürlich bedacht sind, ja sein müssen, über die Grenze

von 300 Wohnungen zu kommen. Da kann dann der Kaufpreis ruhig höher als der momentane Ertragswert liegen.

Salopp gesagt, findet also eine Enteignung der „kleinen“ Miethausbesitzer durch die Hintertür statt.

Auswirkungen auf die Mieter hat das alles natürlich auch: treten die Erben ihr Erbe an, sind sie in den meisten Fällen gezwungen, günstige Bestandsmieten deutlich anzuheben, um die Steuerschuld abzutragen. Verkaufen sie dagegen zum Marktpreis, können sie die Erbschaftssteuer locker aus dem Erlös zahlen. Aber der Käufer wird erst recht alles daran setzen, den hohen Kaufpreis über Mietsteigerungen zu refinanzieren. Die Alternative einer Umwandlung in Eigentumswohnungen und eines Teilverkaufs steht ja politisch auch am Pranger und kommt daher immer weniger in Frage, auch wenn dies ein Beitrag zur Steigerung der Eigentumsquote sein könnte.

Man kann es drehen und wenden: die hohe Erbschaftsteuer auf Miethäuser in München und anderen Boom-Gebieten wird zu einem großen Teil auf dem Rücken der Mieter erzielt.

Eine pragmatische Lösung


Ein Lösungsansatz wurde schon im Erstbeitrag 2017 skizziert: für all jene Erbfälle, in denen das Mietniveau z.B. das Mietspiegelniveau nicht überschreitet, wird die Erbschaftsteuer nach dem Ertragswert berechnet, sonst nach dem Verkehrswert, der auch bei einem Verkauf der Immobilie während einer Karenzzeit maßgeblich sein sollte.


Es handelt sich also um eine so genannte Verschonensregel, die dem Erbschaftsteuerrecht nicht fremd ist. Eine Verschonensregel, die nicht nur die Erben, sondern auch die Mieterhaushalte schont.


Es ist unverständlich, warum entsprechende Initiativen, darunter auch die von OB Reiter, bei der Berliner „Ampel“-Koalition kein Gehör finden.

Dr. Georg Kronawitter ist Elektroingenieur, war Stadtrat von 2008 bis 2014 und ist Mitglied im Münchner Forum.

Zum Weiterlesen:

/1/ Kronawitter, Georg: Der Staat als Mietpreistreiber? In: STANDPUNKTE 12.2017, S. 26; https://muenchnerforum.de/wp-content/uploads/2017/12/Standpunkte_12_2017-1_2018.pdf 

/2/ Guyton, Patrick: Politik straft für zu niedrige Mieten: Zu günstig für München. In: taz, 2019; <https://taz.de/Politik-straft-fuer-zu-niedrige-Mieten/!555133/> 

/3/ Reiter, Dieter: Mit „Gemeinwohlwohnungen“ Mieten langfristig bezahlbar halten. In: Rathaus Umschau 209, 2021; <https://ru.muenchen.de/2021/209/OB-Reiter-Mit-Gemeinwohlwohnungen-Mieten-langfristig-bezahlbar-halten-98587> 

Kommt Zeit, kommt Profit!

Bericht zum Wahlkampfauftakt der DIP (Deutsche Immobilienpartei) auf dem Münchner Wintertollwood

FLORINA VILGERTSHOFER

2023 ist das Bayern-Super-Wahljahr! Am 8. Oktober sind die Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, über die Zukunft des Freistaats zu entscheiden. Die Deutsche Immobilienpartei ist die Partei, die sich für eine unterprivilegierte Randgruppe in Bayern einsetzt: die profitorientierten Investorinnen und Investoren. Wir wollen Gerechtigkeit schaffen und gehen deshalb mit einem besonderen Anspruch in dieses Wahlkampfjahr: Mit über fünf Prozent wollen wir erstmals in den bayerischen Landtag einziehen, um die Bodenpolitik im Freistaat, vor allem in den Kommunen, in denen sich durch Spekulation eine anständige Rendite abschöpfen lässt, aktiv mitzubestimmen.



QUELLE © AK 'JUNGES FORUM'

Wahlkampfauftakt am Stand der Deutschen Immobilienpartei (DIP) des AK ‚Junges Forum‘ auf dem Wintertollwood 2022.


Denn alle bayerischen Parteien nehmen sich dieser Wählergruppe bisher zu wenig an. Die FDP meint es zwar gut mit den hart arbeitenden Investorinnen und Investoren, aber doch eher auf Bundesebene. Die jüngsten Äußerungen von Marco Buschmann zu Mietpreisbremse und Mietspiegel sind uns als Deutsche Immobilienpartei durchaus positiv aufgefallen. Die CSU-geführte Staatsregierung stellt, wie der aktuelle Verkauf an Apple zeigt, doch eher die Belange der großen US-Konzerne in den Mittelpunkt, wenn sie ein staatseigenes Grundstück nach dem anderen zum Höchstpreis verschreibt – weniger aber die Belange der privaten, nationalen Investorinnen und Investoren. Grüne und SPD können in diesen Fragen auch keinerlei Kompetenzen zugeschrieben werden. Ein Trauerspiel.

Es bleibt also an uns, der DIP, das wichtige Thema der Gewinnabschöpfung durch Immobilienspekulation in den Wahlkampf einzubringen. Im Dezember konnten wir auf dem Wintertollwood mit einer erfolgreichen Auftaktveranstaltung in einen spannenden und ehrgeizigen Wahlkampf starten! Unsere wichtigsten Botschaften durften interessierte Wählerinnen und Wähler auf Gummibärchenpackungen lesen und direkt mit nach Hause nehmen – diese Goodies gingen weg wie warme Semmeln. Die Deutsche Immobilienpartei und ihre Botschaft sind nun

fest in den Köpfen dieser Menschen verankert. Jung und Alt begeistern sich für unser Programm, denn den Menschen wird immer deutlicher: vom Kuchen der Immobilienblase können viele (die es sich leisten können) etwas abhaben! Aber eben nur mir den richtigen politischen Mehrheiten – deshalb freuen wir uns auf ein fulminantes Wahlkampfjahr!

Florina Vilgertshofer ist Kulturmanagerin und Vorsitzende des Unterausschuss Kultur und Demokratieförderung im BA3 Maxvorstadt. Sie ist Mitglied im Programmausschuss des Münchner Forums und im AK ‚Junges Forum‘ aktiv.

Zum Weiterlesen:

Deutsche Immobilienpartei (DIP): <https://deutsche-immobilien-partei.de/> 

Immobilienmarkt – die Rolle des Staates

MICHAEL SCHNEIDER

Wie der Staat als Mietpreistreiber auftritt, hat Georg Kronawitter in seinem Beitrag in dieser Ausgabe der Standpunkte eindrucksvoll dargestellt. Es ist gelinde gesagt erstaunlich, wie eine so offensichtliche Tatsache weitgehend unter dem Radar der öffentlichen Wahrnehmung und in der Berichterstattung der Medien läuft. Dabei hat Georg Kronawitter noch nicht einmal den ganzen Katalog der Grausamkeiten aufgeblättert, den der Staat bereithält. Weitere Kapitel heißen Modernisierungsumlage, Gebäudeenergiegesetz oder Indexmietvertrag.

Spekulation?

Durchaus schillernd ist ja der Begriff der Grundstücksspekulation, ein Begriff, den die Politik liebt, weil er verschleiert, wo die Verantwortung eigentlich liegt /1/. Dabei geht nur ein winziger Teil der Probleme, die wir bei den Immobilienpreisen und Mieten sehen, auf spekulatives Handeln zurück. Spekulation, das bedeutet: ein leeres Grundstück kaufen und nicht bebauen, in der Hoffnung, es nach einigen Jahren unbebaut mit Gewinn verkaufen zu können. Diesem Rand-Rand-Phänomen wollte der Bundesgesetzgeber mit einem Bauzwang, als Baugeschäft sprachlich entschärft, begegnen. Hat außer Tübingen mit OB Boris Palmer eine weitere Gemeinde in Deutschland jemals davon Gebrauch gemacht? Die üblichen Probleme am Wohnungsmarkt entstehen nicht aus Gründen der Spekulation, sondern aus nüchternen betriebswirtschaftlichen Überlegungen. Wenn, wie in den zehn Jahren von 2012–2021 die Kreditzinsen unterhalb der Inflationsrate liegen, gleichzeitig die Neuvermietungsmieten in den größeren Städten in Deutschland jährlich um 5-10 Prozent steigen, die Kaufpreise teils noch stärker, ist es eben wirtschaftlich, mit einem langen Kredithebel Immobilien zu erwerben oder zu bauen und dann teuer zu vermarkten.

Nein, Betriebswirtschaft!

Diese nüchternen betriebswirtschaftlichen Überlegungen ergeben sich aber aus dem Regelwerk von Steuerrecht, Bodenrecht, Bauplanungsrecht und Mietrecht, für das der Bund die Verantwortung hat. Hohe Hürden beim Kauf von Wohnimmobilien für Selbstnutzer, stark steigende Mieten, Umwandlung, Verdrängung und Mietarmut erwachsen nicht aus raffgieriger Spekulation, sondern aus hochgradig

vernünftigen Erwägungen der Investoren, für die der Bundesgesetzgeber alle rechtlichen Vorgaben geschaffen hat – und an denen Bund und Länder prächtig verdienen. Also eine klassische Win-Win-Situation, außer für die, die wohnen müssen. Im Privatrecht würde man es wohl einen „Vertrag zu Lasten Dritter“ nennen. Das Elend am Wohnungsmarkt ist kein Be-



QUELLE © KALHH, PIXABAY

triebsunfall, sondern geradezu Ausweis einer erfolgreichen Politik des Bundes. Mit anderen Worten: am Wohnungsmarkt passiert genau das, was aus Sicht des Bundesgesetzgebers dort passieren soll.

Michael Schneider ist Politikwissenschaftler (M.A.) und Dipl.-Verwaltungswirt (FH). Er ist seit Oktober 2021 stellvertretender Programmausschuss-Vorsitzender des Münchner Forums. Er arbeitet im Landratsamt München im Fachbereich Mobilität und verkehrliche Infrastruktur.

Zum Weiterlesen:

/1/ Führer, Karl Christian: Die Stadt, das Geld und der Markt. Immobilienspekulation in der Bundesrepublik 1960–1985 (= Studien zur Zeitgeschichte, Band 89). de Gruyter/Oldenbourg, Berlin u. a. 2016, ISBN 978-3-11-041542-1

Der Humanist und die Münchner Stadtplanung

Zum Tod von Karl Klühspies, Mitbegründer des Münchner Forums



QUELLE © PRIVAT

In seiner ersten Reaktion auf den Tod von Karl Klühspies schrieb das Münchner Forum am 20. Januar dieses Jahres in einer Mitteilung:

„München wäre nicht mehr München ohne Karl Klühspies. Als Ende der 50er Jahre von Politik und Bauverwaltung der Umbau zur autogerechten Stadt amerikanischer Prägung vorangetrieben wurde, organisierte er mit mehreren Mitstreitern Widerspruch in Form diskursiver Aufklärung. Mit profundem Wissen, Überzeugungskraft, Geschick und großer Ausdauer wurden Studien, Gegenentwürfe und Berechnungen einer interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und verständlich gemacht ...“

Damit sind die wichtigsten Leistungen seines Lebens präzise umrissen.

Von den 36 Themen aus der Geschichte der Münchner Stadtplanung der letzten 70 Jahre, die Karl Klühspies in seinem Werk „München nicht wie geplant“, einem Rückblick auf sein Leben als unabhängiger Stadtplaner und Anwalt der Öffentlichkeit, behandelt, hängen mindestens sieben aufs engste mit seinem beruflichen Schaffen und mit seinem Leben zusammen. Das reicht von dem alles auslösenden ersten

Impuls, der Reaktion auf den Altstadtring Nordost 1966 und die Untertunnelung des Prinz-Carl-Palais, was bekanntlich zur Gründung des Münchner Forums geführt hat, bis zur Rettung der Münchner Trambahn und seinen seinerzeit für utopisch gehaltenen Vorschlägen zur Verkehrsberuhigung innerhalb Münchens, die sich erst jetzt als geradezu realitätsnah herausstellen.

Im Untertitel seines Werks fasst er die Begriffe „Stadtpolitik, Bürgerwille und die Macht der Medien“ zusammen, die er kritisch untersuchen will. Bereits bei dem ersten Anlass, der Untertunnelung des Prinz-Carl-Palais im Zuge des Projekts „Altstadtring Nord-Ost“, wird eine Argumentationslinie erkennbar, der Klühspies ein Leben lang treu bleiben wird. Er kritisiert bei der Untertunnelung keinen ingenieurtechnischen Fehler, sondern die ästhetische Dissonanz, dass nach seinem Eindruck nun das Prinz-Carl-Palais auf einem Tunnelschlund sitzen sollte. An die Stelle einer technischen Kritik tritt eine wahrnehmungspsychologische, also eine subjektiv-menschliche. Subjektiv-menschlich ist auch sein Standpunkt, wenn er sowohl in seinem Buch wie auch zeitlebens in zahllosen Äußerungen, Gesprächs- und Diskussionsbeiträgen sowie seinen vielfachen Publikationen innerhalb der Schriftenreihen des Münchner Forums auf die „Verwaltung“ zu sprechen kommt. Er verbindet das immer mit dem Grundverständnis, die „Verwaltung“ sei technifikziert, verfolge eindimensional verstandene Ziele, ignoriere Widersprüche, die aufzulösen eine ureigene Verantwortung der Politik und damit auch der öffentlichen Planung und Stadtentwicklung sei. Demgegenüber steht mit allen seinen Argumenten, konstruktiven Gegenvorschlägen, der unverbrüchlichen Solidarität mit dem Ganzen ungeachtet der Einzelkonflikte, der Humanist Karl Klühspies – ein Humanist in der Stadtplanung.

Man sollte seine Vorwürfe gegen die „Verwaltung“ nicht ad personam verstehen. Was Klühspies in Wahrheit damit meint, das ist das technoide Grundverständnis des planerischen Zeitgeistes, wie es sich beispielsweise, US-amerikanischen Vorbildern nacheifernd, im Slogan von der „autogerechten Stadt“ seit dem Ende der 1950er Jahre in der Bundesrepublik etabliert hatte. Dass München den Schalmeienklängen der „autogerechten Stadt“ nicht vollends verfallen ist, daran hat Karl Klühspies einen großen Anteil, konkret und ganz besonders in seiner Stellung gegenüber dem Projekt Isarparallele. Unter diesem Namen sollte eine vierspurige kreuzungsfreie Schnellstraße am Altstadtufer der Isar vom Tivoli im Norden bis zur Isartalstraße im Schlachthofviertel geführt werden. Er war derjenige, der darauf hinwies, dass auf diese Weise die Isar-



Übergabe von 60.000 Unterschriften zur Erhaltung der Münchner Straßenbahn am 27. Juni 1980 (von links: Bürgermeister Winfried Zehetmeier, Karl Klühspies, Rainer Münch, Stadtrat Walter Zöller und Stadträtin Barbara Scheuble-Schäfer).

Münchner U-Bahn. Klühspies erkannte, dass nur die Prominenten eingeladen wurden, und fertigte dann für die Bürger „Freikarten“ an, die in größerer Menge verteilt wurden. OB Vogel dämpfte die amtliche Empörung, die darauf folgte. Das andere ist die enge Begleitung der Aktion Maxvorstadt, die sich als eine der ersten Bürgerinitiativen Münchens vor allem deshalb konstituierte, weil die Ludwig-Maximilians-Universität es auf zahlreiche Wohngebäude abgesehen hatte, um dort nahe ihren Hauptgebäuden zu expandieren. Über Jahre hat er diese Gruppe unterstützt, beraten und bei ihren Aktionen, zum Beispiel zum Erhalt des Leopoldparks, mitgewirkt.

Die vielleicht umfangreichste Aktion, konzertiert und mit vielen Mitstreitern ausgeführt, war die Kampagne zum Erhalt der Münchner Trambahn, die nach dem Willen der damals in den Ämtern Verantwortlichen – hier ist der Einschätzung von Karl Klühspies in puncto „Verwaltung“ ohne Abstriche zuzustimmen – schrittweise eingestellt werden sollte, je mehr sich das U-Bahnnetz ausdehnte. Über 100.000 Unterschriften sammelte er, die Aktion Attraktiver Nahverkehr, das Münchner Forum, ein Großteil davon wurde im Münchner Rathaus übergeben. Heute besteht kein Zweifel daran, dass die Trambahn für München, wie Klühspies es schon 1980 formuliert hat, ein unentbehrliches Verkehrsmittel zwischen U-Bahn und Bus bleiben soll – eines gewissermaßen mit menschlichem Augenmaß.

Sein Vorschlag, alle Stadteinfahrten Münchens mit gezielter Ampelsteuerung auszustatten, um Verkehr nur dosiert hereinzulassen, wurde vor 40 Jahren als typisch Klühspies'scher Humor betrachtet. Die Stadt London macht inzwischen mit ihrer City-Maut nichts sehr viel anderes, nur deutlich kapitalistischer, und die Landeshauptstadt München laboriert derzeit gerade an Einfahrtsregeln zur Regulierung umweltschädlichen Autozustroms.

Das Stadtplanerleben von Karl Klühspies war ein Leben für den Menschen. In seinen späten Tagen konnte er noch mitverfolgen, dass sich die legendäre „herrschende Meinung“ in der Fachwelt zu ändern begonnen hatte. Unter den Vertretern der mittleren und jüngeren Generation von Planern wird nicht mehr der Sachzwang als alles begründend oder verhindernd vorgebracht. Die Stadtplanung selbst hat begonnen, menschlicher, oder sagen wir hier aus begründetem Anlass, klühspiesiger zu werden.

Oskar Holl

Dr. phil. Oskar Holl war Journalist und Fernsehredakteur bis 2003, 1979-88 Sekretär des Münchner Forums, 2008-14 Vorsitzender des Bezirksausschusses 3 (Maxvorstadt). Mitarbeit im Münchner Forum seit 1974.

kais – entlang von Widenmayer-, Steinsdorf- und Wittelsbacherstraße – für die Bevölkerung praktisch unbenutzbar werden würden. Und so können wir heute nur noch ein Relikt dieser Planung bewundern, die ehemals vierspürige Straßenführung nördlich und südlich der Max-Joseph-Bücke.

Zwei Klühspies-Aktionen aus der Frühzeit des Münchner Forums sind unvergesslich als Zeugnis, dass ihm der Mensch und Bürger wichtiger war als eine reine Sachorientierung. Da ist die legendäre Eulenspiegelerei anlässlich der Eröffnung der



Karl Klühspies im Gespräch mit einer Bürgerin am Infozelt des Münchner Forums zu den Sanierungsplänen im Lehel, 1970.

Zähes Ringen um Münchens letzte Grünflächen

Stadtrat übernimmt Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“

SONJA SACHSINGER

Erfolg für das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“: am 01.03.2023 hat die Vollversammlung des Münchner Stadtrats nach harten Diskussionen die Forderungen des Begehrens übernommen. Ein breites Bündnis von Natur- und Umweltschutzorganisationen, Bürgerinitiativen und Vereinen hatte seit 2016 über 60.000 Unterschriften gesammelt.

Ein Bürgerbegehren, das sich für den Erhalt von Grünflächen einsetzt, wurde von einzelnen Stadträten spontan als „radikal“, „sinnfrei“ und „polemisch“ abgetan, obwohl es von 60.000 Münchnern unterschrieben wurde und von 60 Initiativen unterstützt wird.

Und das in München, in der am dichtesten besiedelten und am meisten versiegelten Großstadt Deutschlands, in einer Zeit, in der mittlerweile doch

macht. Dass aber eine Partei, die das „Grün“ im Namen trägt, sich dagegenstellt, macht nachdenklich. Mit dem Argument, „man raube der Stadt jeglichen Gestaltungsspielraum“, versuchte sie davon abzulenken, dass es auch ihr priorisiertes Ziel ist, zu bauen, was das Zeug hält – und zwar nicht nur Wohnungen, sondern auch Bürotürme.

Die Flächenversiegelung hat in München besorgniserregend zugenommen: von 2011 bis 2021

wurden – allein für Wohnungsbau 358 ha – was fast der Größe des Englischen Gartens entspricht – vollkommen versiegelt. Das Pro-Kopf-Grün hat in derselben Zeit um über 11 Prozent abgenommen /1/. Heute ist fast die Hälfte der Stadtfläche versiegelt.

Boden, Wiesen und Bäume kühlen ihre Umgebung, vor allem nachts (ein großer Baum ersetzt 10 Klimaanlage). Zudem wirken sie als Wasserspeicher und können Überschwemmungen verhindern.

Auch aus sozialen Gründen sind Grünflächen notwendig: nicht jeder hat eine Klimaanlage oder



QUELLE © FRIEDRICH GRÖSSING

Der Bordeauxplatz am Ostbahnhof

wohl jeder begriffen hat, dass durch Klimawandel und Flächenversiegelung die Hitze in Großstädten unerträglich zunehmen wird und man zur Abkühlung nicht nur die vorhandenen Grünflächen schützen, sondern noch viel mehr Fläche entsiegeln müsste.

Dass die SPD gegen ein derartiges Begehren ist, verwundert nicht, handelt es sich doch um die Partei, die sich am meisten für „bauen, bauen, bauen“ stark

besitzt eine Zweitwohnung in Davos, um der Hitze zu entfliehen. Nicht jeder kann sich wöchentlich eine Fahrt ins Grüne leisten, um sich zu erholen. Immens wichtig sind daher viele kleine fußläufige Parks, Spielplätze sowie begrünte Innenhöfe.

Eigentlich sollte man meinen, die Probleme, die durch Klimawandel und Flächenversiegelung auf die Stadt zukommen, seien bekannt: Schließlich

hat die SPD kurz vor der letzten Stadtratswahl den „Klimanotstand“ ausgerufen und die Stadt hat sich verpflichtet, bis 2035 klimaneutral zu sein. Im Koalitionsvertrag ist von „Entsiegelungsprogrammen“ die Rede und davon, „wertvolle unversiegelte Flächen zu schützen“. „Alle Grünflächen, die wir vor Bebauung schützen wollen, werden [...] bilanziert. [...] weder bebaut noch für andere Infrastrukturmaßnahmen verwendet“/2/. Ein großer Unterschied zum Text des Bürgerbegehrens ist nicht erkennbar, außer, dass das Bürgerbegehren sich nicht mit Absichtserklärungen zufriedengeben wird.

Im „Klimaanpassungskonzept für München“ heißt es z.B.: „Durch die dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad ergibt sich ein „Wärmeinseleffekt“ mit durchschnittlich 2-3 Grad Temperaturunterschied zum Umland, besonders groß ist der Unterschied nachts (bis zu 10 Grad Differenz).“

In den Sommern von 2018 bis 2020 sind, Experten zufolge, mehr als 19.000 Menschen in Deutschland an den Folgen der Hitze gestorben /3/. Vor allem in dicht bebauten Städten wie München wird sich die Temperatur in den heißen Sommernächten kaum mehr abkühlen. Die Gesundheitsgefährdung wächst erheblich. Deshalb fordert der Präsident des Umweltbundesamts, Dirk Messner, für diese „urbanen Hitzeinseln“: „deutlich mehr Grün, vor allem neue Bäume und mehr Verschattung“.

Da müssten doch allmählich die Alarmglocken läuten!

Wenn nicht gegengesteuert, also mehr Grünfläche zur Kühlung geschaffen wird, wird das vielen Menschen das Leben kosten.

Immerhin: CSU und die Grünen sind umgeschwenkt: In der Stadtratsvollversammlung vom 01.02.2023 stimmten sie für das Bürgerbegehren, sodass es mehrheitlich beschlossen werden konnte. Allerdings begründeten sie ihren Schwenk mit einer Zusatzformulierung, die sie in den Text aufnehmen ließen, wonach begonnene Bauleitplanverfahren ausgenommen werden. Dagegen gab es juristische Einwände. Interessant waren in jeder Hinsicht die folgenden Argumente der Fraktionsvorsitzenden bei der Diskussion um das Bürgerbegehren:

Während man Mona Fuchs (Grüne/Rosa Liste) sichtlich anmerken konnte, wie schwer für ihre Partei der Spagat zwischen dem selbstgesetzten Wohnungsbauziel und „Grünflächen erhalten“ ist, betonte Manuel Pretzl (CSU), dass das Befinden der Bürger in der Stadt sehr wohl mit den Interessen des Bürgerbegehrens übereinstimmt. Sein Parteikollege Hans Hammer (Stadtrat, Investor und Mitglied der sogenannten „Allianz für München“) war der Sitzung ferngeblieben. Dessen Antrag zur Neudefinition des Begriffs „Flächenversiegelung“, blieb daher unerwähnt. Obwohl es schon bemerkenswert ist, dass nicht nur er, sondern auch sein Parteikollege Alexander Reissl mit ihren Anträgen versuchen, diesen Begriff so umzudeuten, dass am Ende ein kräftiger Zuzug zu weniger und nicht zu mehr Flächenversiegelung führen würde: nicht das Verhältnis „versiegelte Fläche zu Gesamtfläche“ soll der Maßstab sein,



Der Mollsee im Westpark

QUELLE © FRIEDRICH GRÖSSING

sondern „versiegelte Fläche“ geteilt durch die Anzahl der Einwohner. Die Taktik dahinter versteht jedes Kind: schon in der fünften Klasse lernt es in Bruchrechnen, dass eine Zahl umso kleiner wird, je größer der Nenner ist.

Christian Müller, der Fraktionsvorsitzende der SPD, unterstellte den Initiatoren des Bürgerbegehrens, es ginge ihnen gar nicht um Freiflächen, sondern darum, „Bauen und Planen in München zu erschweren oder künftig zu verunmöglichen“.

Er stellte sich gegen die von zahlreichen Statistiken belegte Feststellung, wonach München bei der Flächenversiegelung aller deutschen Städte den ersten Platz einnimmt und blieb ungerührt bei seiner häufig wiederholten Behauptung, dass in München – trotz vieler neu ausgewiesener Baugebiete – auch die Grünflächen ständig zunehmen. Mit Stolz verwies

er darauf, dass „*sich die SPD – Fraktion in all den Jahren wesentlich dafür eingesetzt hat, dass die Grün- und Freiflächen in München mehr geworden sind*“. Diese Rechnung geht ganz einfach: Brachflächen, ehemalige Bahngrundstücke und Flächen, die bisher nach dem Bauplanungsrecht zum sogenannten Außenbereich zählten, werden zugebaut, das Begleitgrün zwischen den Häusern, als neu geschaffene Grünfläche definiert, und so die Grünflächenstatistik auf wundersame Weise hochgerechnet. Als bestes Beispiel für die Entstehung von neuen Grünflächen, nennt Christian Müller den Stadtteil Freiham. Hier hat der Versiegelungsgrad in den vergangenen Jahren von 10 auf 25 Prozent zugenommen /4/.

Am heftigsten wettete Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann (FDP) gegen das Bürgerbegehren: Er

weitere Grünflächen hinzuzugewinnen.“, betonte Mona Fuchs, die Fraktionssprecherin der Grünen.

Tobias Ruff (ÖDP) stellte daraufhin die berechnete Frage: „*Ihr habt schließlich in der Stadt mitregiert – warum habt ihr das nicht längst gemacht?*“

Jörg Hoffmann (FDP) blieb bei seiner Ablehnung und warf sowohl den Grünen als auch der CSU „unüberbietbares Wahlkampfgetöse“ vor. Zurecht kritisierte er erstere, da auch deren positive Grünflächenbilanz durch Umwidmung unversiegelter Flächen geschieht: „Das bringt überhaupt nichts, weil auch landwirtschaftliche Flächen Grünflächen sind“. Auch bei der CSU liegt er nicht daneben: während Manuel Pretzl für die CSU und die Freien Wähler hervorhob, „den Wunsch der Menschen nach dem Erhalt und vielleicht noch mehr Grünflächen, ernst zu nehmen“,

geht Stadtrat Hans Hammer/CSU (auch bei der Abstimmung am 1.3. nicht anwesend) zu seiner Partei auf Distanz: in der Immobilien Zeitung IZ betonte er, dass er gegen die Übernahme des Bürgerbegehrens votiert hätte /5/.

Mit den Stimmen der CSU, ÖDP/München-Liste und den Grünen wurden die Forderungen des Bürgerbegehrens „Grünflächen erhalten“ angenommen.

Das ist ein großer Erfolg für Münchens Bürger und Bürgerinnen. Es



Die Unnützwiese in Trudering

verleugnete, dass es von den Bürgern ausgeht und hält es für einen „völligen Schmarren“, ihm zu folgen. Seine größte Sorge galt dem Schulhausbau, für den Grünflächen bereitgestellt werden müssen. Weniger bewegte ihn die Gesundheit der Menschen, die in dieser Stadt leben. Begriffe wie Artensterben, Klimawandel, Überschwemmungen, Hitzestress oder Hitzetote, kamen in seiner Rede nicht vor. Übrigens auch nicht bei SPD und CSU.

Am 01.03.2023 hat sich der Stadtrat noch einmal mit dem Bürgerbegehren befasst – nicht, ohne sich gegenseitig tüchtig abzuwatschen: der nahe Landtagswahlkampf war deutlich zu spüren: während Christian Müller (SPD) stur seine Anschuldigungen und falschen Behauptungen wiederholte, legten die Grünen einen Ratsentwurf vor, der zunächst weitaus ambitionierter klang als der Text des Bürgerbegehrens: „*Wir haben nicht nur die Verantwortung, zu erhalten was schon da ist, sondern [...] auch [...]*

ist zu hoffen, dass die Politik nun eine Kehrtwende macht, denn es geht nicht, wie Christian Müller und Jörg Hoffmann den Initiatoren des Bürgerbegehrens unterstellen, um ein Gegeneinander von Grünflächen und Wohnungsbau, sondern um ein Abwägen, wie viel Wachstum diese Stadt noch verträgt. Vor allem geht es um die Gesundheit und Lebensqualität der Menschen die hier leben.

Es wird ein schwerer Kampf der Bürger gegen Großkonzerne, Investoren und deren politische Befürworter werden: auf der einen Seite gibt es gute Connections und vor allem viel Geld (allein die „Allianz für München“ hat ein Budget von 400 000,€) – die Bürger dagegen zahlen brav ihre Mitgliedsbeiträge für Bürgerinitiativen und opfern für ihre Sache enorm viel Freizeit. Allerdings geben alle wissenschaftlichen Erkenntnisse über Klimawandel, Artensterben, resiliente Stadtplanung und Gesundheit, den Bürgern recht. Deshalb werden die Gegner

nervös, der Ton wird immer immer schärfer: Der Titel des Beitrags zum Bürgerbegehren in der Immobilien Zeitung IZ lautet: „Ein Sieg für die Nimbys“. Nimby kommt von „Not-in-my-backyard“ (= nicht in meinem Hinterhof) und bezeichnet die egoistische Einstellung, bitte doch woanders zu bauen, nicht vor der eigenen Haustür. Das bekannte St. Florians-Rinzip also. Die Initiatoren des Bürgerbegehrens derart abschätzig zu titulieren, ist nicht nur geschmacklos, sondern enorm ungerecht. Sie hätten ihren Einsatz für den Schutz von Grünflächen beenden können, als sie die Unnützwiese in ihrem Viertel zum großen Teil vor der Bebauung gerettet hatten. Aber sie haben weitergemacht. Selbstlos! Und alle, die das Bürgerbegehren unterschrieben haben, haben sich allgemein für den Schutz der Natur und der Gesundheit aller Menschen in dieser Stadt ausgesprochen.

Sonja Sachsinger, Geografin, Mitglied der Aktionsgemeinschaft „Rettet den Münchner Norden“ e.V.



<https://www.gruenflaechen-erhalten.de/>

Zum Weiterlesen:

/1/ Statistisches Jahrbuch der Stadt München 2011 versus 2021

/2/ Mit Mut, Visionen und Zuversicht: Ganz München im Blick. Koalitionsvereinbarung für die Stadtratsperiode 2020 – 2026; S. 7; https://www.gruene-muenchen.de/wp-content/uploads/2020/04/Druckfassung_Koalitionsvertrag-2020_2026.pdf

/3/ Winklmayr, Claudia; Muthers, Stefan; Niemann, Hildgard; Mücke, Hans-Guido; an der Heiden, Matthias: Hitzebedingte Mortalität in Deutschland zwischen 1992 und 2021. In: Deutsches Ärzteblatt Int 2022; 119: 451–7. DOI: 10.3238/arztebl.m2022.0202; <https://www.aerzteblatt.de/archiv/225954/Hitzebedingte-Mortalitaet-in-Deutschland-zwischen-1992-und-2021>

/4/ Steinbacher, Ulrike: Warum die Aussichten für München düster sind. In: SZ, 23.1.23; <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/klimawandel-sturzfluten-bodenversiegelung-1.5737544?reduced=true>

/5/ Heintze, Alexander: Ein Sieg für die Nimbys. In: Immobilien Zeitung IZ 6/2023, 9.2.2023; <https://www.iz.de/politik/news/-ein-sieg-fuer-die-nimbys-2000014042?crefresh=1>

IMPRESSUM

STANDPUNKTE

ISSN 1861-3004

Münchner Forum – Diskussionsforum für Entwicklungsfragen e.V.

Schellingstr. 65, 80799 München

fon 089/282076, fax 089/2805532

email: info@muenchner-forum.de

www.muenchner-forum.de

www.facebook.com/muenchnerforum

V.i.S.d.P.: Michael Schneider

Redaktion: Klaus Bäumler, Caroline Klotz, Dr. Georg Kronawitter, Dr. Michaela Schier, Michael Schneider, Dr. Detlev Sträter

Layout: Caroline Klotz

Endredaktion: Michael Schneider

Redaktionsschluss: 16.02.2023

Wir verfolgen den Fortgang der von uns aufgegriffenen Themen. Der Inhalt dieses Magazins entspricht nicht zwingend dem Diskussionsstand in unseren Arbeitskreisen. Sie können Aussagen gern wörtlich oder sinngemäß mit Quellenangabe zitieren. Auch können Sie gerne auf Ihrer Homepage Links auf STANDPUNKTE-Ausgaben setzen.

Sie dürfen jederzeit kostenlos und zeitlich unbegrenzt auf die Online-Versionen von STANDPUNKTE-Artikeln verlinken und diese anteasern, indem Sie neben der Überschrift und dem Vorspann bis zu drei Sätze nach Wahl aus den Artikeln zitieren. Dabei sind technisch auch einzelne Seiten adressierbar, indem Sie an die Endung .pdf direkt folgendes Anhängen: #page=XX (Seitenzahl).

Ob und in welcher Form in den Beiträgen eine gendergerechte Sprache verwendet wird, überlassen wir der Gestaltungsfreiheit der Autorinnen und Autoren.

Sollten Sie unsere STANDPUNKTE jemandem zukommen lassen oder nicht mehr erhalten wollen, genügt eine E-Mail an: info@muenchner-forum.de

Arbeitskreise im März / April

Sie haben Lust, etwas für München zu tun? Unsere Arbeitskreise stehen Ihnen offen!

Schreiben Sie uns gerne eine E-Mail an info@muenchner-forum.de .

Alle Termine finden Sie auch hier: <https://muenchner-forum.de/veranstaltungen/> .

Arbeitskreis ‚Junges Forum‘

Leitung: Bernhard Fischer, Maria Schlüter
nächstes Treffen: So. 19. März, ca. 14:00 Uhr

Arbeitskreis ‚Wer beherrscht die Stadt?‘

Leitung: Bernadette Felsch
nächstes Treffen: Do. 06. April, 19:00 Uhr,

Arbeitskreis ‚Attraktiver Nahverkehr‘

Leitung: Berthold Maier, Matthias Hintzen
nächstes Treffen: Do. 30. März & 27. April, 18:30 Uhr,
per Videokonferenz

Arbeitskreis ‚Schienenverkehr‘

Leitung: Dr. Wolfgang Beyer, Prof. Dr. Wolfgang Hesse
nächstes Treffen: Do. 09. März & 13. April, 18:00 Uhr

Forum aktuell auf LORA 92,4 UKW



Sendung 03/2023:

München und die Wärmewende

Noch vor einem halben Jahr war die Sorge um die Energieversorgung in Deutschland groß. Nach einem milden Winter und vollen Gasspeichern hat sich die Sorge gelegt – aktuell ist aber weiterhin, wie Deutschland und damit auch München unabhängig wird von fossilen Energieträgern wie Steinkohle oder Erdgas. Wichtig ist das nicht nur für eine sichere Versorgung mit Strom und Wärme, sondern auch dafür, weniger vom Treibhausgas CO₂ auszustößen. Die Wärmewende ist Teil der Energiewende. Wo steht München bei der Wärmewende, wo will München hin und wie weit ist München auf diesem Weg?

Michael Schneider vom Münchner Forum spricht dazu mit dem Energieberater Dr. Helmut Paschlau.

Zum Nachhören:

Sendung 01/2023:

Schikanen in der Türkenstraße: Spekulation, Entmietung, Abriss


Die Türkenstraße ist ein Paradebeispiel für Spekulation, Abriss und Entmietung – mit drastischen Folgen für Mieter. Vor ein paar Jahren freut sich unser Gesprächspartner Peter über sein neues WG-Zimmer in der Türkenstraße. Schon kurz nach seinem Einzug merkt er, dass etwas nicht stimmt mit dem Haus, welches kürzlich an einen Investor verkauft wurde. Und bald gerät er in den Strudel von skrupellosen Entmietungstaktiken. Was mit Nötigungen und Anwaltsschreiben beginnt, steigert sich schnell zu aufgebohrten Schlössern und Einbrüchen. Erstmals spricht Peter öffentlich und anonym über seine Erlebnisse, die er akribisch dokumentiert hat. Der Fall zeigt exemplarisch, welche Auswüchse Spekulation in München haben kann.

Sendung 02/2023:

Geflüchtete Menschen in München – Hilfe bei Traumatisierung, Ängsten, psychischen Leiden

In dieser Sendung befassen wir uns mit dem seit fast einem Jahr dauernden Krieg in der Ukraine und dem Leid der vielen Menschen, die flüchten müssen. In München lebten Ende 2022 rund 15.500 Menschen aus der Ukraine als bleibende Geflüchtete, vor allem Frauen und Kinder. Die meisten Geflüchteten sind gezeichnet von Erschöpfung und Traumatisierung ihrer Flucht und brauchen dringend psychosoziale Hilfe. Dem steht ein Mangel an Therapieplätzen gegenüber.

In der Sendung ‚Forum aktuell‘ spricht Ursula Ammermann vom Münchner Forum mit Heike Martin, Leiterin Öffentlichkeitsarbeit und politische Arbeit bei Refugio über die Möglichkeiten psychosozialer Beratung und Behandlung für traumatisierte Menschen mit Fluchterfahrung und was notwendig wäre, um die unzureichende Versorgung mit Therapieplätzen und die Betreuung zu verbessern.

Diese und weitere Sendungen finden Sie auf <http://muenchner-forum.de/lim-radio/> 
sowie auf den gängigen Podcast-Plattformen.

Termine der kommenden Sendungen in 2023: 13.3., 10.4., 8.5., 12.6., 10.7., 14.8., 11.9., 9.10., 13.11. und 11.12.
jeweils 19:00 Uhr