

Öffentliche Sitzung des Mieterbeirates

Montag, 18. Oktober, um 18.30 Uhr im Großen Sitzungssaal des Rathauses

Info:

Bürgermeisterin Katrin Habenschaden spricht zu den Themen „Grüne Stadt der Zukunft – Klimaresiliente Quartiere in einer wachsenden Stadt“ sowie „Änderungen der Sozialgerechten Bodennutzung – bezahlbaren Wohnraum schaffen in einer „Grünen Stadt mit Zukunft“.
*Mieter*innen können sich während der Sitzung zu Wort melden und ihr persönliches Anliegen vorbringen. Der Mieterbeirat ist ein ehrenamtliches Gremium und setzt sich für die Belange von Mieter*innen ein, indem er zum Beispiel bei der Gründung von Mietergemeinschaften unterstützt.*

Vorbereitung Redebeitrag (insgesamt ca. 30 min. vorgesehen):

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder des Mieterbeirats,

- zunächst einmal bedanke ich mich herzlich für die Einladung und die Gelegenheit, heute beim Mieterbeirat über zwei brennende Themen unserer Stadt zu sprechen.

Es sind zwei große Herausforderungen, denen wir uns als Landeshauptstadt München stellen und die wir auch zusammen denken müssen (Corona lasse ich hier außen vor):

- Wie schaffen wir es in einer wachsenden Stadt, das Wohnen für alle Bevölkerungsschichten bezahlbar zu halten?
- Und wie schaffen wir es dabei, unseren notwendigen Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten und uns für die Folgen der Klimakrise zu wappnen?

- Die großen Städte verursachen weltweit 80% der Treibhausgasemissionen und verbrauchen rund dreiviertel der weltweit benötigten Energie und Ressourcen. Gleichzeitig haben Städte mit ihrem technologischen und wirtschaftlichen Potenzial aber auch Werkzeuge in der Hand, mit denen sie dem Klimawandel entgegentreten können und müssen.

Ob wir die Klimakrise bestehen und unseren Kindern und Enkeln eine lebenswerte Welt hinterlassen, wird maßgeblich von der Entschlossenheit der Städte abhängen. Wir in München nehmen diese Verantwortung an.

- Bereits Ende 2019 haben wir im Stadtrat den Klimanotstand sowie überaus ehrgeizige Ziele beschlossen:

- die Klimaneutralität 2030 als Stadtverwaltung
- und 2035 für die gesamte Stadt.

- Im vergangenen Juli folgten dann die ersten großen Schritte mit einem weitreichenden Klimapakete.

- U.a. wird es in Kürze einen Klimarat als konstruktiv-kritische Begleitung von Stadtrat und Verwaltung geben. Zur verbindlichen Verankerung der Klimaziele haben wir eine Klimatsatzung beschlossen. Außerdem eine Klimaprüfung für alle relevanten Stadtratsbeschlüsse. Damit wollen wir den Klimaschutz als Querschnittsaufgabe in der Stadtverwaltung noch tiefer verankern.

- Vor allem aber werden wir trotz angespannter Haushaltslage richtig Geld für Klimaschutzmaßnahmen in die Hand nehmen: Für 2022 bis 2026 hat der Stadtrat ein Klimabudget von insgesamt 500 Millionen Euro an Investitionsmitteln zusätzlich zu den bisherigen Klimaschutzanstrengungen beschlossen. Für 2021 haben wir mit einem Sonderprogramm ebenfalls schon mit weiteren 100 Millionen Euro gestartet

- Mit diesen Geldern müssen wir in dringend notwendige Maßnahmen investieren, nämlich

- in die Verkehrswende,
- den Ausbau Erneuerbarer Energien und die Wärmewende,
- energetisch viel, viel effizientere Gebäude,
- die Förderung nachhaltiger Lebensstile
- und nicht zuletzt eine grünere Stadt.

- Denn Städte haben nicht nur eine Verantwortung als Verursacher, sondern sind aufgrund ihrer Dichte und großen Bevölkerungszahl auch besonders von den Folgen des Klimawandels

betroffen. Und das spüren wir mittlerweile auch in München.

- Hitzetage und Tropennächte nehmen genauso zu wie Starkregen, Hagel und schwere Unwetter. Wir haben trockenheitsgeplagte Bäume und Grünflächen ebenso wie große Herausforderungen bei der Bewirtschaftung unserer stadteigenen Wälder.

- Und dass die Zunahme der Klimafolgen nicht nur subjektiv gefühlt ist, bestätigen Untersuchungen des Deutschen Wetterdienstes:

- Die Münchner Station des DWD zeigt seit Messbeginn 1955 einen Anstieg der Durchschnittstemperatur um über zwei Grad Celsius.
- Es gibt im Schnitt rund 50 Sommertage (Temperaturen über 25 Grad) in Münchner Innenstadtgebieten pro Jahr. Der DWD geht davon aus, dass sich diese Zahl ohne ein Gegensteuern verdoppeln wird.
- München ist durch die dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad eine Wärmeinsel mit Temperaturunterschieden von bis zu 7 Grad im Vergleich zum Umland. Der Klimawandel verstärkt den städtischen Wärmeinsel-Effekt

- Wenn ich sage, die Städte sind betroffen, dann meine ich natürlich die Menschen, die dort leben. Die Folgen der Erderwärmung in all ihren Facetten haben zuallererst Auswirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner, die vor allem unter der Hitze zu leiden haben. Besonders gefährdet sind dabei Senior*innen, kleine Kinder und Vorerkrankte. Aber auch sozial schwächer gestellten Menschen fällt es tendenziell schwerer, sich vor Hitze zu schützen und den hohen Temperaturen zu entfliehen.

- Was braucht es also, um die Quartiere in unserer Stadt klimaresilient – das heißt, lebenswert und widerstandsfähig für ein gesundes Leben trotz der bereits spürbaren und sich weiter verschärfenden Klimafolgen – zu machen?

- Zunächst müssen wir die gesamtstädtische Ebene betrachten. Wie Ihnen wahrscheinlich bekannt ist, wird das Münchner Stadtklima im positiven Sinne beeinflusst durch das sogenannte Alpine Pumpen. Das bedeutet, dass wir über das Zusammenspiel und den

Kreislauf von Berg- und Talwinden aus den Bergen mit Frisch- und Kaltluftzufuhr versorgt werden.

- Damit diese wichtige Kühlung auch in der Stadt ankommt, müssen wir bei der Stadtplanung darauf achten, dass Kaltluftschneisen funktionsfähig bleiben und Grünräume so vernetzt sind, dass eine Durchlüftung der Stadt stattfinden kann. Als Planungsgrundlage auf dieser Makro-Ebene hat die Stadt eine Klimafunktionskarte erstellen lassen, die das Kaltluftströmungsfeld sowie die thermischen und bioklimatischen Bedingungen im Stadtgebiet abbildet.

- Aktuell hat der Stadtrat zudem beschlossen, den Klimaschutz jetzt zum festen Bestandteil aller Bebauungsplanverfahren macht.¹

Dazu sollen für alle Projekte Mobilitäts-, Energie- und vor allem auch Stadtklimakonzepte erstellt werden.

- Dies zielt dann auf die zweite wichtige Ebene, die Quartiersebene, ab.

Hier brauchen wir kleinräumig künftig mehr Begrünung, um für Verschattung, Verdunstung, Kühlung und Aufenthaltsqualität zu sorgen.

Dies muss eine Entsiegelung von Flächen ebenso einschließen, wie die Nutzung von Dach- und Fassadenbegrünungen; aber vor allem auch die Vergrößerung des Baumbestandes, insbesondere von Großbäumen als „grünen Lungen“, die Sauerstoff produzieren, CO₂ binden und die Luft filtern.

- Grüne Infrastruktur ist aber auch wichtig als Retentionsfläche, die bei Starkregen Wasser aufnehmen und speichern kann. Zum Einen kann damit Überschwemmungen vorgebeugt werden, zum Anderen kann die Feuchtigkeit danach wieder an die Umgebung zur Kühlung und Klimaregulierung abgegeben werden.

- Zur Förderung dieses „Schwammstadtprinzips“ hat der Stadtrat Mitte September einen Beschluss gefasst. Insbesondere soll bei planerischen Wettbewerben für zwei Planungsprojekte – eine bestehende Wohnsiedlung in Moosach sowie ein Neubauquartier im

¹(zur Info: Planungsausschuss am 06.10.2021, BV Klimaneutrales München bis 2035. Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Münchner Nordosten – die erfolgreiche und konsequente Anwendung des Schwammstadt-Prinzips untersucht werden.

- Zur Unterstützung beim Wandel hin zu einer grüneren Stadt hat München gemeinsamen mit Projektpartnern der TU und der LMU sowie dem Institut für ökologische Wirtschaftsforschung aus Berlin das Forschungsprojekt „Grüne Stadt der Zukunft – Klimaresiliente Quartiere in einer wachsenden Stadt“ durchgeführt. Mittlerweile haben wir beim Fördergeber (BMBF) dessen Verlängerung in eine zweijährige Umsetzungsphase beantragt.

- Um unseren Zielen näher zu kommen, wollen wir auch gemäß der Handlungsempfehlungen des Forschungsprojektes unter anderem

- mit der Begrünung stadteigener Gebäude und Flächen als Vorbild vorangehen,
- haben wir bereits ein Pilotprojekt zur Mahdreduktion bei Straßenbegleitgrün gestartet (Schwabing-West)
- Beratung und Förderung von Bürger*innen für Dach- und Fassadenbegrünung erheblich ausbauen,
- baurechtliche Mittel ausschöpfen (z.B. Freiflächengestaltungssatzung, Baumschutzverordnung)
- Öffentlichen Raum umverteilen und umnutzen (z.B. Rückbau Parkplätze für Begrünung und Bäume, Schanigärten, Sommerstraßen, Beschluss zum Umbau Odeonsplatz)

- Diese Maßnahmen sehe ich nicht nur aus klima- und umweltpolitischen, sondern vor allem auch aus sozialpolitischen Gründen für absolut notwendig an. Denn es sind vor allem die finanziell schwächer gestellten Menschen, die unter der Hitze und unter Umweltzerstörungen leiden. Das ist besonders unfair, weil es vor allem die Wohlhabenden sind, die durch ihren Lebensstil die Hauptlast an Emissionen verursachen – von den Folgen dank der finanziellen Möglichkeiten (Klimaanlagen, Gärten, bessere Gesundheits-Situation) aber weniger betroffen sind.

- Die Erweiterung und der Erhalt von Grünflächen birgt in einer wachsenden Stadt mit ebenso wachsendem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum das Risiko von Flächenkonkurrenzen. Wichtig ist mir hier, dass wir beide Ziele – Grüne Stadt und Wohnungsbau – nicht gegeneinander ausspielen.

- Wie oben schon angesprochen, müssen wir stattdessen bei der Planung ansetzen und bei der Frage wie gebaut wird.

- wie sind die Gebäude situiert, um Durchlüftung zu ermöglichen?
- Welche Baustoffe werden verwendet?
- Wie werden Grün- und Freiflächen gestaltet und Dächer und Fassaden begrünt.
- Als in diesem Sinne gelungene Quartiere möchte ich die Ökologische Mustersiedlung Prinz-Eugen-Park, den Ackermannbogen oder Freiham nennen.

- Es ist uns mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums ebenso ernst wie mit dem Klimaschutz und der klimaresilienten Stadt. Denn stetig steigende Mietkosten sind inzwischen längst nicht mehr nur für die schwächeren Einkommensgruppen ein großes Problem.

Zurecht werden die steigenden Mieten deshalb als eine der aktuellsten und brennendsten sozialen Fragen gesehen.

- Vorweg: Die Stadt hat zwar ein paar Instrumente an der Hand um die Mieter zu schützen, z.B. die Zweckentfremdungs- und die Erhaltungssatzung, aber sie kann das Wohnungsproblem nicht allein lösen.

Bund und Freistaat müssen endlich die dringend benötigten Reformen im Planungs-, Bau- und Mietrecht realisieren. Wir werden hier Druck auf den Gesetzgeber ausüben.

- Wie wichtig uns das Thema ist, sieht man daran, dass unser Koalitionsvertrag mit dem gemeinsamen "Münchener Appell zur Reform des Bodenrechts" beginnt.

- Eines der wenigen wirksamen Instrumente das wir in München haben, haben wir uns 1994 quasi selbst gestrickt: Die "Münchener Sozialgerechte Bodennutzung", kurz SoBoN, ist ein städtebaulicher Vertrag, der oft als „Planwertabschöpfung light“ bezeichnet wird, weil wir damit sicherstellen, dass Investoren nicht ausschließlich von den durch die Baulandausweisung gestiegenen Bodenpreisen profitieren.

Der SoBoN-Vertrag verpflichtet sie, einen Teil der Wertsteigerung in die nötige Infrastruktur zu stecken.

Dadurch haben wir dem städtischen Haushalt inzwischen über 800 Mio. € Planungskosten erspart und kostenneutral fast 20.000 Kinderbetreuungsplätze schaffen können.

- Die SoBoN gab es lange Zeit nur in München. Seit galoppierende Mieten und Wohnungspreise aber kein rein Münchner Problem mehr sind, wird sie Vorbild für immer mehr deutsche Städte.

- Sie stellte sicher, dass 30% der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen und 10% preisgedämpfte Mietwohnungen. Leider blieben geförderte Wohnungen aber weiterhin regelmäßig nur für 25 Jahre gebunden. In München wird es aber einen dauerhaften Bedarf von geförderten Wohnungen geben, der zudem deutlich höher ist, als der Bestand an günstigen Mietwohnungen. Die lange Wartelisten für sog. Sozialwohnungen und die hohen Wohngeldzahlungen belegen dies eindrücklich!

- Wir haben deshalb vor der Sommerpause die SOBON erheblich nachgeschärft. Die neue SoBoN eröffnet mit dem sog. Baukasten-Modell eine Vielzahl von weitergehenden Möglichkeiten, bei der die alte SoBoN lediglich als „Grundmodell“ dient.

- Hauptziel der von uns beschlossenen Novelle der SoBoN war, auch auf privaten Entwicklungsflächen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Die Stadt bekommt nun Flächen übertragen, um sie dauerhaft im Sinne einer sozialen Quartiersentwicklung zu sichern. Die Flächen kann die Stadt dann im Erbbaurecht mit den entsprechenden dauerhaften Bindungen weitergeben - zum Beispiel an Genossenschaften - oder den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zur Bebauung und dauerhaften Bewirtschaftung überlassen.

- Die Beiträge zu notwendigen Infrastrukturkosten, die nach SoBoN vom Planungsbegünstigten zu leisten sind, können nun auch für weitere Maßnahmen erhoben werden, z.B. für Einzelhandel, Ärzte, Alten- und Pflegeeinrichtungen oder weiterführende Schulen, kulturelle Einrichtungen, Ausgleich von Grünflächen, aber auch für ÖPNV-Erschließungskosten.

- Städtebauliches Ziel der SoBoN ist die räumliche Verteilung des geförderten Wohnraums innerhalb der überplanten Gebiet, um eine kleinräumige soziale Mischung unterhalb der eigentlichen Gebietsebene zu fördern.

- Die neue SOBON ermöglicht bis zu 60% geförderten² und max 40 % freifinanzierte Wohnungen. Es gilt ein Aufteilungsverbot bzw. – beschränkung mit 80 % Mietwohnungen und max. 20 % Eigentumswohnungen

Die Bindungsdauer erhöhte sich von 25, bzw. 30 auf grundsätzlich 40 Jahre, die Höhe des sozialen Infrastrukturkostenbeitrages von 100 auf 175 €/qm GF (sofern ursächlich).

- Weil aber auch die neue SoBoN noch immer keine großräumige Planung aus einem Guss zu moderaten Preisen ermöglicht, wollen wir auf Freiflächen im Nordosten und Norden der Stadt zusätzlich das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) nutzen. Denn nur die SEM ermöglicht ein Einfrieren des Bodenpreises.

Die Stadt kann so mehr EOF-Wohnungen, mehr München-Modell-Wohnungen und mehr Wohnungen nach KMB schaffen, als dies über die SoBoN umgesetzt werden kann.

Nur durch den Einfluss der Stadt und die Beteiligung ihrer Wohnungsbaugesellschaften und der Genossenschaften bleibt der neue Wohnraum auch dauerhaft bezahlbar.

Wir wollen eine Entwicklung ermöglichen, welche die bereits stattfindenden Spekulationen nicht weiter anheizt und Bodenpreissteigerungen nicht weiter befeuert, sondern die Wertsteigerungen durch die Beplanung für die Allgemeinheit nutzt, um bezahlbares Wohnen und notwendige Infrastruktur zu sichern.

Im Münchner Nordosten liegen inzwischen die Ergebnisse eines Ideenwettbewerbs vor, um ein attraktives, klimaneutrales, ökologisches, lebendiges und soziales Quartier zu schaffen, von dem auch die heute dort ansässige Bevölkerung profitiert.

Wir wollen durch kompaktes Bauen möglichst viel Natur erhalten, Landwirtschaft ermöglichen und ein neues Naherholungsgebiet schaffen. Für eine gute Verkehrsanbindung und ein autoarmes Quartier setzen wir schwerpunktmäßig auf den ÖPNV.

²Je 20% EOF, MM, PMB

Unser Ziel ist es, hier bezahlbaren Wohnraum für bis zu 30.000 Einwohner*innen zu schaffen. All dies ist nur mit einer SEM möglich, denn wenn man die Planung Privaten überlässt, wird verständlicherweise jeder versuchen, aus seinem Grundstück den maximalen Profit herauszuholen und nicht bereit sein, seine „Scholle“ in Biotop- oder öffentliche Erholungsflächen umzuwandeln.

Wir haben uns zudem auch noch weitere ehrgeizige Ziele zur Entspannung des Wohnungsmarktes in den Koalitionsvertrag geschrieben, z.B.

- eine schrittweise Steigerung auf jährlich 4.000 geförderte und preisgedämpfte Wohneinheiten
- die Errichtung von jährlich 2.000 anstatt wie bisher 1.250 Wohneinheiten durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften.
- mehr Mietwohnungsbau durch Beendigung des München-Modell Eigentum
- Vergabe von städtischen Grundstücken nur im Rahmen des Erbbaurechts - vorrangig an genossenschaftliche, gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften - mit Verpflichtungen für bezahlbare Mietobergrenzen und dauerhafte Bindungen.
- unbürokratische Vergabe von Flächen / Gebäuden zur Zwischennutzung
- konsequente Ausübung der Vorkaufsrechte und Weiterentwicklung der bestehenden Erhaltungssatzungen, mit Ausweitung auf langfristig die ganze Stadt
- eine neue Liegenschaftspolitik zur Ausweitung des städtischen Grundstücks- und Immobilienbestands mit einem kommunaler Grundstücksfonds ("Wir kaufen uns die Stadt zurück")
- Ich hoffe ich konnte Ihnen darlegen, dass grüne Politik – entgegen falscher Gerüchte - nicht nur den Umwelt- und Klimaschutz und Besserverdienende im Blick hat, sondern dass für uns Grüne auch das Grundrecht auf Wohnen oberste Priorität hat!

SoBoN- Gegenüberstellung für Nachfragen:

Modellvergleich

SOBON 2017

- Anteil EOF und MM: 30 %
- Anteil PMB: 10 %
- Anteil Mietwohnungen: 40 %
- Bindungsjahre:
 - EOF 25 Jahre
 - MM 30 Jahre
 - PMB 30 Jahre
- Soz. Infrastrukturkostenbeitrag: 100 €/m² GF

GRUNDMODELL 2021

- Anteil EOF und MM: 40 %
- Anteil PMB: 20 %
- Anteil Mietwohnungen: 80 %
- Bindungsjahre:
 - EOF 40 Jahre
 - MM 40 Jahre
 - PMB 40 Jahre
- Soz. Infrastrukturkostenbeitrag: 175 €/m² GF