

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 21.01.2022

Die Mieten für Nachbarschaftstreffe auf der Grundlage ihrer wohnungswirtschaftlichen Zweckbestimmung wieder begrenzen

Antrag

In den bestehenden und künftigen Mietwohnanlagen der GWG und der GEWOFAG werden die Mieten für Nachbarschaftstreffe auf die Höhe der EOF-Miete (aktuell 9,60 €/m²) begrenzt. Die noch bestehenden Verträge mit günstigeren Konditionen werden mit der Möglichkeit der Erhöhung nach Verbraucher-Index beibehalten.

Die in den bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 zu fördernden Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen werden im jeweiligen Quartier im Umfeld der geplanten Nachbarschaftstreffe gebaut. So kann der geplante Nachbarschaftstreffe räumlich kleiner dimensioniert werden, da die umliegenden Gemeinschaftsräume mietfrei mitgenutzt werden können.

Darüber hinaus sind sie in künftigen Anwendungsgebieten der Sozialgerechten Bodennutzung bereits in den Katalog der umlagefähigen Infrastrukturkosten (Beschluss vom Juni 2021) aufgenommen worden.

Begründung:

Die GdW*-Studie „Überforderte Nachbarschaften“ aus dem Jahr 1999 hat zwei wesentliche Faktoren analysiert, die nicht nur für den sozialen Zusammenhalt, sondern vor allem für die wohnungswirtschaftliche Stabilität und ressourcenschonende Instandhaltung eines Wohnquartiers eine entscheidende Rolle spielen: Das Belegungsmanagement und eine quartierbezogene Bewohnerarbeit mittels Nachbarschaftstreffe.

Deshalb wurden im Zusammenwirken mit der Münchner Wohnungswirtschaft, viele davon mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, ab dem Jahr 2000 sukzessive 50 Nachbarschaftstreffe sowohl in Neubaugebieten als auch in Bestandsgebieten mit sozialpolitischem Handlungsbedarf eingerichtet. Sie tragen bis heute wesentlich zur Integration und Inklusion in Wohnanlagen bei.

Zur gleichen Zeit wurde – auch ausgelöst durch die Studie – in die bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2000 eine Förderung von Gemeinschaftsräumen in einer Richtgröße von 0,5 m² je Wohnung im geförderten Mietwohnungsbau (ab 50 Wohnungen) zu geförderten Mietpreisen aufgenommen, um wohnungswirtschaftlichen Zielen zur Vermeidung von Überforderung zu dienen.

Lange Zeit wurden deshalb für die Mieten der Nachbarschaftstreffe bei den städtischen Gesellschaften, aber auch bei Privaten, nur ein symbolischer Betrag von einem Euro/m² erhoben.

Eine „verdeckte Gewinnausschüttung“ wurde damals durch die Stadtkämmerei (Stadtkämmerer Klaus Jungfer) auf Grund eines wohnungswirtschaftlichen Interesses verneint.

Zu einem Jahre späteren Zeitpunkt wurde bei einer neuerlichen steuerlichen Expertise für die Gesellschaften die Zweckbestimmung der Nachbarschaftstreffe „vergessen“. Man sah darin eine soziale Einrichtung im Eigeninteresse der Stadt, welche die Treffe „bei den Wohnungsunternehmen bestellten.“ In der Folge wurden die Mietforderungen aus Gewerbemietniveau und Gewerbemietverträge, also Berechnung der Bruttonutzfläche, umgestellt.

Damit wird der Zweck der Nachbarschaftstreffe auf den Kopf gestellt. In anderen Städten (beispielsweise Hamburg) werden solche Treffe von den Wohnungsunternehmen sowohl räumlich wie personell alleine finanziert, was das wohnungswirtschaftliche Interesse unterstreicht. Die Tatsache, dass in München die wohnungswirtschaftlich wichtigen Gemeinschaftsräume mit Personal und Sachkosten von der Stadt unterstützt werden, darf nicht zur Folge haben, dass am Zweck und der Förderfähigkeit der WFB-Bestimmungen vorbei eine teure Gewerbemiete erhoben wird.

Fraktion Die Grünen-Rosa Liste

Initiative:

Bernd Schreyer
Anna Hanusch
Clara Nitsche
Paul Bickelbacher
Sybille Stöhr
Christian Smolka

Mitglieder des Stadtrates

* GdW = Gesamtverband der Wohnungswirtschaft