

# „Der Freistaat muss sofort 8000 Wohnungen bauen“

Münchens Alt-OB Christian Ude rüffelt Neubau-Gegner und sieht auch den Freistaat in der Pflicht

Was tun gegen den Miet-Wahnsinn? Im Gespräch mit unserer Zeitung kritisiert der ehemalige Bürgermeister Christian Ude (SPD) seinen Nachfolger, die „SEM“ beerdigt zu haben, und will, dass Sozialwohnungen für immer billig bleiben. Und er beantwortet, ob er selbst nicht auch ein bisschen Schuld an der derzeitigen Situation hat.

*Herr Ude, 15, 18, sogar bis zu 25 Euro pro Quadratmeter rufen private Vermieter für Wohnungen auf. Ist das noch Ihr München?*

Christian Ude: Leider ja, denn das Thema ist ja nicht neu. Es ist genau 50 Jahre her, dass ich als Zeitungsreporter aus dem Rathaus berichtete: Münchens Mieten sind die höchsten der Bundesrepublik. Als Mieteranwalt habe ich dann zwölf Jahre lang erlebt, dass Münchens Immobilienmarkt nicht nur der teuerste, sondern auch der brutalste ist: Mietervertreibung und Luxus-sanierung waren zentrale Begriffe schon der 80er-Jahre. Die Missstände erreichen allerdings immer dramatischere Höhen, sodass immer weniger Durchschnittsverdiener mithalten können.

*Ist der Trend noch zu stoppen?*

Ude: Niemand wird den Trend auf dem Markt umdrehen können, solange München so attraktiv ist mit seinem Job-, Bildungs-, Kultur- und Gesundheitsangebot. Aber die Politik kann den Trend bremsen. Und sie kann zusätzlichen Wohnraum schaffen, der den Bedürfnissen dient und nicht nur den Gesetzen von Angebot und Nachfrage folgt.

*8272 neue Wohnungen sind vergangenes Jahr entstanden. Und bei den Baugenehmigungen für Neubauten hat das Planungsreferat ei-*

*nen Rekord geschafft. Reichen diese Anstrengungen der Stadt?*

Ude: Obwohl sie gigantisch sind, reichen sie nicht für den gegenwärtig explodierenden Bedarf. München realisiert seit Jahrzehnten das größte kommunale Wohnbauprogramm des Landes und hat die Zahlen jetzt nochmals gesteigert. Allerdings wird immer noch – wie schon in meiner Amtszeit – gegen die Höhe und die Dichte neuer Wohngebäude polemisiert, Motto: „Die Stadt müsste viel mehr bauen, aber um Himmels willen nicht bei uns!“

*Vielen Münchnern ist die Vorstellung eben unbehaglich, dass es immer noch enger und voller in der Stadt wird.*

Ude: Ich kann sie verstehen, aber es gibt nun einmal keine Stopp-Taste, um Wachstum zu bremsen. Und wenn nicht weiter gebaut wird, werden die sozialen Probleme noch schärfer.

*Was also müsste OB Dieter Reiter aus Ihrer Sicht tun?*

Ude: Genau das, was er tut: Alle Hebel bewegen, um den Mieterschutz zu verschärfen und den Wohnungsbau anzukurbeln. Und zwar besonders für untere und mittlere Einkommensgruppen. Mit den Instrumenten Erhaltungssatzung und Vorkaufsrecht hat sich die CSU ja erst nach einem Vierteljahrhundert versöhnt. Dafür war sie blitzschnell beim Verkauf von über 8000 preiswerten staatlichen Wohnungen an eine private Spekulationsfirma.

*Sie meinen die Wohnungen der GBW, die Markus Söder als damaliger Finanzminister an das Patrizia-Konsortium verscherbelt hat?*

Ude: Sicher. Nun lautet die spannendste Frage der städtischen Wohnungspolitik: Gelingt es, noch in dieser Amtsperiode, so viele dau-

erhaft preiswerte Wohnungen zu schaffen, wie durch Markus Söder allein mit diesem einen Federstrich der Spekulation überlassen wurden?

*Das dürfte schwer werden, wenn die Stadt selbst – wie im Neubaugebiet Freiham – Grundstücke so teuer anbietet, dass es sich keine Genossenschaft leisten kann, dort günstige Wohnungen zu bauen.*

Ude: Der erste Anlauf ist missglückt, aber jetzt versucht die Stadt im zweiten Anlauf, möglichst viele Genossenschaften ins Boot zu bekommen. Das ist gut und richtig so.

*Was fordern Sie vom Freistaat und von CSU-Ministerpräsident Markus Söder?*

Ude: Zunächst: Er muss, den Sündenfall des Verkaufs der GBW-Wohnungen schleunigst wieder gutmachen und 8000 preisgünstige Wohnungen für München und 33000 für Bayern insgesamt bauen.

*Und weiter?*

Ude: Der Freistaat muss alle Instrumente, die der Münchner Stadtrat seit Georg Kronawitter fordert, endlich zur Verfügung stellen und auf Bundesebene daran mitwirken. Am wichtigsten wären: eine wirksame Mietbremse auch beim Abschluss eines neuen Mietvertrags. Eine viel

deutlichere und dauerhafte Begrenzung der Modernisierungumlage. Und eine Begrenzung der zulässigen Gesamtmiete, wenn mehrere Mieterhöhungsverfahren zusammenwirken. Bei der Reform des Bodenrechts sollte der Freistaat an die bayerischen Städte denken und nicht nur an die betroffenen Eigentümer – auch wenn sie ihm noch so nahe stehen.

*Muss die SPD sich da nicht an die eigene Nase fassen? Es war Ihr Nachfolger, OB Dieter Reiter, der kürzlich die „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (SEM) für den Münchner Norden gekippt hat und damit die Möglichkeit, dort die Bodenpreise einzufrieren. Wie beurteilen Sie das?*

Ude: Die SEM gibt der Stadt eine starke Waffe, um Spekulationsgewinne zu verhindern. Ich habe 2012 im Münchner Nordosten davon Gebrauch gemacht. Natürlich ist

eine Konsenslösung besser als ein langjähriger Prozess im Streitfall, aber man sollte seine einzige Waffe als Kommune nicht vorzeitig aus der Hand legen. Sonst ist man auf Einsicht und Bescheidenheit der Grundbesitzer angewiesen.

*Das heißt: Enteignungen müssen als letztes Mittel möglich sein?*

Ude: Als Ultima Ratio: ja. Wie beim Autobahnbau. Wohnungen sind doch genauso wichtig!

*Vielfach wird kritisiert, dass in den Jahren unter OB Christian Ude viel zu wenig vorausschauend geplant und gebaut wurde. Haben Sie sich da Versäumnisse vorzuwerfen?*

Ude: In meiner Amtszeit wurden 125 000 neue Wohnungen gebaut, und die Zahl der preiswerten städtischen Wohnungen wurde um über 50 Prozent gesteigert. Wenn die Nachfrage aber so sprunghaft steigt wie gegenwärtig, reicht das Angebot nicht, das ist ganz klar. An der Attraktivität Münchens bin ich nicht allein schuld und an Söders Wohnungsverkäufen gar nicht.

*Sehen Sie noch Hoffnung, dass München auf lange Sicht eine Stadt bleiben kann, in der nicht nur Reiche wohnen?*

Ude: Das kann nur dann funktionieren, wenn neue Sozialwohnungen dauerhaft preisgünstig bleiben – und nicht wie bisher nur für die „Jahre der Sozialbindung“. Das ist ein Fehler seit der Regierung von Konrad Adenauer. Auch hier brauchen wir ein neues Bundesgesetz, das die Sozialbindung nicht befristet, sondern auch künftigen Generationen gewährt. Da könnte der Gesetzgeber tatsächlich von Wien lernen – aber nur er, nicht das unzuständige Rathaus.



„Es gibt nun einmal keine Stopp-Taste, um Wachstum zu bremsen“, sagt Alt-OB Christian Ude. Foto: Paul Knecht/dpa

Interview Irene Kleber