

Telefon: 0 233-22979
 Telefon: 0 233-26174
 Telefax: 0 233-989 26174

To 08/10, 13 po email An.
 Schmidt 16.07.
 Referat für Stadtplanung
 und Bauordnung

Bezirksausschuss
21
 (3x)

PLAN-HAI/22, I/11-2

**Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von
 Miet- in Eigentumswohnungen in
 Erhaltungssatzungsgebieten**

Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429
 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 2 –
 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 12.11.2009

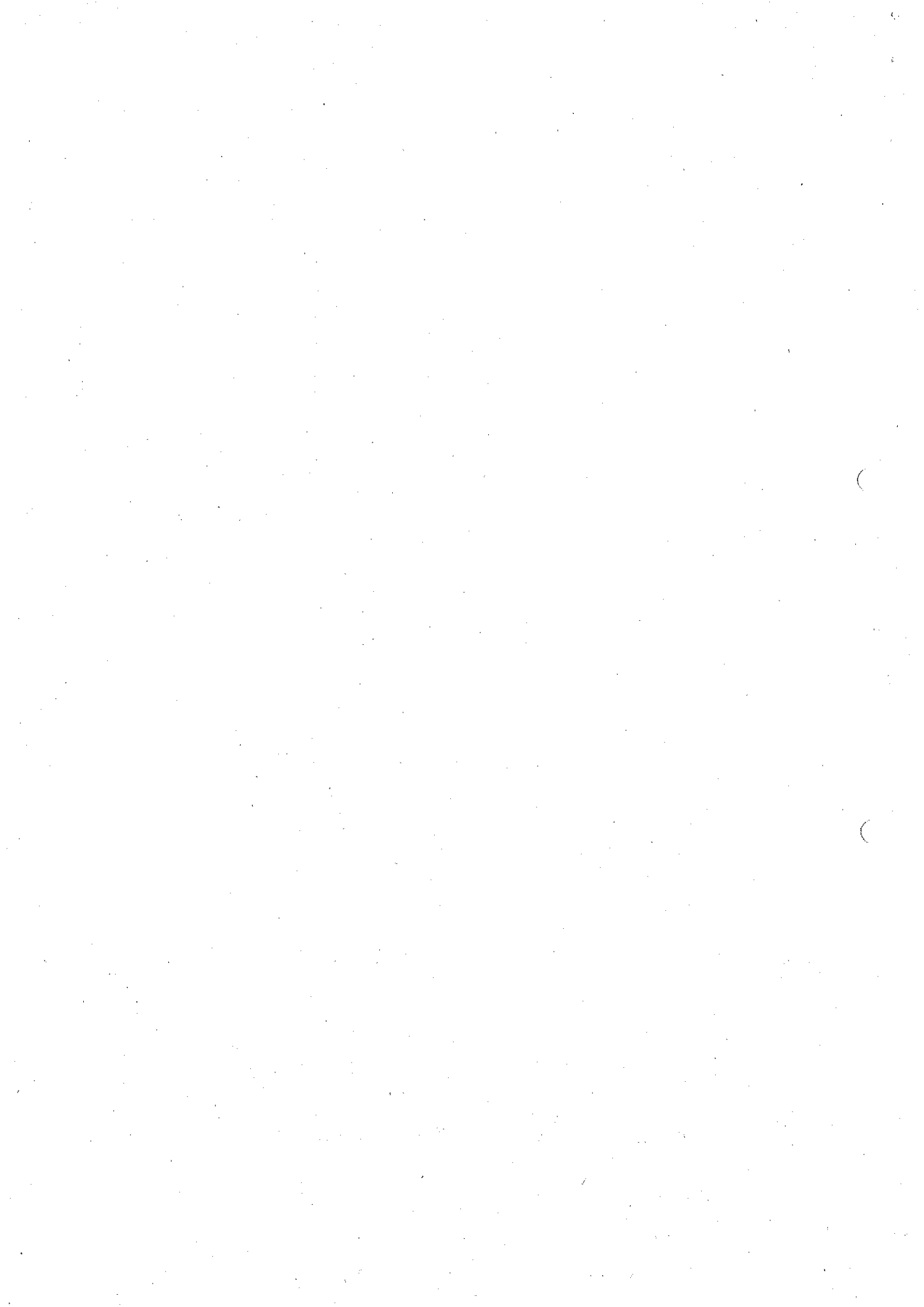
Eilt	Sofort	o
N 13.7		
Direktorium - HA II/BA G West		
28. JUNI 2010		
AZ: 21 U. 07/10		
zK	zwV	R
Wv.	Abt.	Vg.
Umf.		

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 04578

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2010 (VB)
 Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Mit der Empfehlung Nr. 08-14 / 00429 des Stadtbezirkes 2 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 12.11.2009 wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, alle Schritte zu unternehmen, um bei der Bayerischen Staatsregierung zu erreichen, dass diese eine Rechtsverordnung oder ein Landesgesetz erlässt, die es den Gemeinden ermöglicht, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten von der Genehmigung der Gemeinde abhängig zu machen.
Inhalte	In der Vorlage wird dargestellt, wie sich die Stadtspitze und die zuständigen Referate seit Jahren für die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes bei der Begründung von Wohnungseigentum einsetzen und welche Schritte unternommen wurden.
Entscheidungs- vorschlag	Ein erneutes Hinwirken auf die Bayerische Staatsregierung, eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen, ist zum jetzigen Zeitpunkt ohne Erfolgsaussicht.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Erhaltungssatzung, Umwandlung von Wohnraum, Genehmigungsvorbehalt



Telefon: 0 233-22979
Telefon: 0 233-26174
Telefax: 0 233-989 28176

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

PLAN-HAI-22, I/11-2

**Änderung der Gesetzeslage zur Umwandlung von
Miet- in Eigentumswohnungen in
Erhaltungssatzungsgebieten**

Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 2 –
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 12.11.2009

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 04578

Anlage:
Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.07.2010
(VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 2 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat am 12.11.2009 die anliegende Empfehlung Nr. 08-14 / 00429 beschlossen. Mit der Empfehlung wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, alle Schritte zu unternehmen, um bei der Bayerischen Staatsregierung zu erreichen, dass diese eine Rechtsverordnung oder ein Landesgesetz erlässt, die es den Gemeinden ermöglicht, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten von der Genehmigung der Gemeinde abhängig zu machen.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gem. § 2 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur genannten Empfehlung wie folgt Stellung:

Die Stadtspitze und die zuständigen Referate setzen sich seit Jahren für die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes bei der Begründung von Wohnungseigentum ein.

Seit 1998 wurden seitens des Sozialreferates auf Anregung verschiedener Bezirksausschüsse und des Mieterbeirats der Landeshauptstadt München bisher insgesamt vier Initiativen (17.02.1998, 16.07.2001, 12.12.2003 und 10.03.2006) durchgeführt mit dem Ziel, die Bayerische Staatsregierung zu überzeugen, von der in § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch zu machen und eine entsprechende Rechtsverordnung zur Genehmigungspflicht für die

Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungssatzungsgebieten gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

Im Frühjahr und im Sommer 2008 nahmen Vertreterinnen und Vertreter der Stadt zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern von Mieterorganisationen, der Haus- und Grundbesitzer und der Genossenschaften an Fachgesprächen im Bayerischen Landtag teil. Die Haltung der Stadt wurde hier seitens der städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter engagiert vertreten.

Am 02.04.2008 wurde vom Stadtrat die umfangreiche Vorlage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung: „Umwandlungsverbot in Erhaltungssatzungsgebieten“ beschlossen (Anlass: Stadtratsantrag sowie verschiedene Bezirksausschussanträge und Empfehlungen von Bürgerversammlungen). Das Planungsreferat wurde beauftragt, zusammen mit dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat erneut auf den Freistaat Bayern hinzuwirken, eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen.

Am 14.05.2008 erging ein Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Sozial- und Kommunalreferat an die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

Eine Petition des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München vom 10.03.2006 wurde zunächst vom Landtag dem Bayerischen Staatsministerium des Innern zur Stellungnahme zugeleitet. Die Bayerischen Ministerien des Innern und der Justiz sprachen sich jedoch erneut gegen den Erlass der beantragten Rechtsverordnung aus.

Der Bayerische Landtag beschäftigte sich im Ausschuss für Kommunale Fragen und Innere Sicherheit am 11.06.2008 und am 02.07.2008 mit dem Thema. Schlussendlich wurde am 02.07.2008 ein Antrag auf Einführung einer Rechtsverordnung abgelehnt. Stattdessen wurde die Staatsregierung aufgefordert, dem Landtag darzustellen, welche Maßnahmen zum Milieuschutz in wohnungspolitischen Brennpunkten geeignet sind und realisiert werden können. Schwerpunkt soll dabei der Verbleib alteingesessener Mieter unter anderem in Erhaltungssatzungsgebieten sein. Die Petition des Mieterbeirates mit dem Ziel der Einführung einer Rechtsverordnung wurde der Staatsregierung lediglich zur Würdigung überwiesen. Die Möglichkeiten der Stadt auf die Staatsregierung Einfluss zu nehmen, haben sich mit den oben aufgeführten Maßnahmen weitgehend erschöpft.

Die Anfrage aus der Bürgerversammlung wird wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Wie wurde einer Petition, die vom Mieterbeirat und den Mieterorganisationen in München unterstützt wurde, von Seiten der Stadt Nachdruck verliehen?

Antwort zur Frage 1:

Der Mieterbeirat ist ein parteiunabhängiges städtisches Gremium und Bindeglied zwischen Mietern, Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung, dessen Initiativen und Schreiben hinsichtlich eines Genehmigungsvorbehaltes bei der Begründung von Wohneigentum im Benehmen mit dem Sozialreferat ergingen.

So hat die Stadt auch die Petition des Mieterbeirates vom 10.03.2006 an den

Bayerischen Landtag unterstützt. Die Bayerischen Ministerien des Innern und der Justiz sprachen sich jedoch erneut gegen den Erlass der beantragten Rechtsverordnung aus.

Frage 2:

Welche weiteren Schritte wurden auf anderen Wegen unternommen?

Antwort zur Frage 2:

Am 02.04.2008 wurde vom Stadtrat die umfangreiche Vorlage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung: „Umwandlungsverbot in Erhaltungssatzungsgebieten“ beschlossen (Anlass: Stadtratsantrag sowie verschiedene Bezirksausschussanträge und Empfehlungen von Bürgerversammlungen). Das Planungsreferat wurde beauftragt, zusammen mit dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat erneut auf den Freistaat Bayern hinzuwirken, eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen.

Am 14.05.2008 erging ein Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Sozial- und Kommunalreferat an die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

Zuletzt sind mehrere Fachgespräche zum „Milieuschutz in wohnungspolitischen Brennpunkten“ auf Landtageebene, an denen vier städtische Dienstkräfte (drei Vertreter aus dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, ein Vertreter aus dem Kommunalreferat) teilgenommen hatten, ergebnislos geblieben.

Frage 3:

Hat man sich mit der Freien und Hansestadt Hamburg, die sich die Genehmigung zur Umwandlung vorbehält, über deren Erfahrungen ausgetauscht und wie ist das Ergebnis in Hamburg zu bewerten?

Antwort zur Frage 3:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung steht in engem fachlichem Austausch mit der Freien und Hansestadt Hamburg, die das einzige Bundesland ist, in dessen Bereich ein „Umwandlungsverbot in Erhaltungssatzungsgebieten“ besteht. Nachfragen bei der dortigen Senatsverwaltung ergaben folgenden Sachverhalt:

Seit Ende 2003 ist die „Soziale Erhaltungsverordnung“ und die Umwandlungsverordnung nur noch für ein Gebiet in Hamburg, der „Südlichen Neustadt“, in Kraft.

Für zwei weitere Gebiete „Eimsbüttel-Nord / Hoheluft-West“ und „Barmbek-Süd / Uhlenhorst“ lagen die Voraussetzungen für die Weiterführung der „Sozialen Erhaltungsverordnungen“ im Jahr 2003 nicht mehr vor, weshalb für diese Gebiete beide Verordnungen aufgehoben wurden.

Insgesamt gesehen gibt es seit 1998 eine Umwandlungsverordnung in der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Erfahrungen mit diesem Instrument werden als positiv bewertet. Sofern die Voraussetzungen für den Erlass bzw. die Fortführung einer „Sozialen Erhaltungsverordnung“ gegeben sind, wird auch die Anwendung der Umwandlungsverordnung empfohlen. Die angestrebte Zielsetzung, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur noch in einem restriktiven Rahmen zuzulassen, ist in der Freien und Hansestadt Hamburg in den drei betroffenen Gebieten in vollem Umfang erreicht worden. Im Anwendungszeitraum ist die Zahl der Umwandlungen zur vormaligen Situation deutlich reduziert worden. Die Anzahl der Veräußerungen umgewandelter Wohnungen ist nahezu zum Erliegen gekommen. Die deutliche Reduzierung der Umwandlungen ist dabei durch die strengen Regelungen des § 172 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der

Umwandlungsverordnung begründet. Zum anderen wurde in der Genehmigungspraxis konsequent an einer streng an den Regeln orientierter Auslegung festgehalten. Insbesondere die Festlegung „Verkauf nur an Mieter“ sowie das Genehmigungsverfahren scheinen als so starke Hindernisse betrachtet zu werden, dass eine Umwandlung vielfach erst gar nicht angegangen wird. Zudem geht von dem Instrument des preislimitierten Vorkaufsrechts eine restriktive Wirkung aus.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Umwandlungsverordnung weder die Umwandlung selbst noch die Veräußerung umgewandelter Wohnungen an Gebietsfremde dauerhaft verhindern kann, sondern diese nur für einen mittelfristigen Zeitraum von sieben Jahren einschränkt und dadurch vor allem stark spekulativ angelegte Umwandlungen reduziert.

Trotz dieser positiven Erfahrungen der Freien und Hansestadt Hamburg hat bislang kein weiteres Bundesland die erforderliche Rechtsverordnung erlassen.

Frage 4:

Gibt es eine Aufstellung über zusätzliche Kosten für Infrastrukturmaßnahmen und Sozialleistungen, die durch die Vertreibung verursacht sind und welche Kosten entstehen hierdurch?

Antwort zur Frage 4:

Die durch die Verdrängung einkommensschwacher Mieterinnen und Mieter ggf. für die öffentliche Hand entstehenden Kosten stellen sich wie folgt dar:

- Finanzierung von neuen Sozialwohnungen: durchschnittliche Subvention pro Sozialwohnung: ca. 100.000 € (barwertmäßige Darlehens- und Grundstücksubvention).
- Schaffung von Altenpflegeplätzen: Kosten für einen Pflegeplatz: ca. 100.000 €. Das Durchschnittseinkommen sowohl einer Altenheimbewohnerin bzw. eines Altenheimbewohners beträgt ca. 1.000 € monatlich. Ca. 40 % aller Heimbewohnerinnen und Heimbewohner beziehen Sozialhilfe.
- Kosten für die Unterbringung von Obdachlosen: Kosten für die Landeshauptstadt pro Person für Pensionsunterbringung: derzeit ca. 15,50 € pro Tag.

Fragen 5 und 6:

Wie ist der derzeitige Stand der Aktivitäten? Welche weiteren Schritte sind geplant?

Antwort zu den Fragen 5 und 6:

Die Möglichkeiten der Stadt auf die Staatsregierung Einfluss zu nehmen, haben sich mit den oben aufgeführten Maßnahmen weitgehend erschöpft.

Der Empfehlung Nr. 08-14 / 00429 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 12.11.2009 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat abgestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat die Vorlage zur Kenntnis genommen und bedauert, dass die Landeshauptstadt München hier bei der Bayerischen Staatsregierung kein Gehör findet.

Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat Abdruck der Vorlage erhalten. Die Bezirksausschüsse 1, 3 bis 25 werden durch Abdrucke der Vorlage unterrichtet.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Schwartz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Landeshauptstadt München hat ihre Möglichkeiten auf die Bayerische Staatsregierung Einfluss zu nehmen, um einen Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Wohnungseigentum einzuführen, derzeit weitgehend erschöpft. Ein erneutes Hinwirken auf die Bayerische Staatsregierung, eine entsprechende Rechtsverordnung zu erlassen, ist zum jetzigen Zeitpunkt ohne Erfolgsaussicht.
2. Die Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429 der Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt am 12.11.2009 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 2
3. An die Bezirksausschüsse 1 - 25
4. An das Kommunalreferat
5. An das Sozialreferat
6. An den Mieterbeirat
7. An das Planungsreferat HA I, I/01-BVK, I/11-2, I/2, I/22
8. An das Planungsreferat HA II, II/1
9. An das Planungsreferat HA III
10. An das Planungsreferat HA IV
11. An das Planungsreferat SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
12. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA I/22
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Planungsreferat SG 3

I.A.

Empfehlung Nr. 08-14 / E 00429

2

Bürgerversammlung des 2. Stadtbezirkes am 12.11. 2008

Bitte Formblatt vollständig und gut leserlich ausfüllen und umseitige Erläuterungen beachten!

Antrag (zur Abstimmung)

Anfrage/Anliegen

Möchten Sie mündlich vortragen?

ja

nein

Name: <i>Ganzler</i>	Vorname: <i>Wolfgang</i>	Staatsangehörigkeit: <i>deutsch</i>
Straße, Nr.: <i>Koockelplatz 3</i>	PLZ, Ort: <i>80468 München</i>	Telefon: (Angabe freiwillig) <i>733770</i>

Wohnen Sie im Stadtbezirk?

ja

nein

Haben Sie einen Gewerbebetrieb bzw. eine berufliche Niederlassung im Stadtbezirk?

ja

nein

Sind Sie mit einer Veröffentlichung Ihrer Antragsdaten – auch im Internet – einverstanden?

ja

nein

Diskussionsthemen in Stichworten:

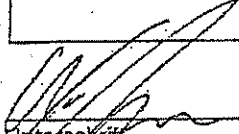
- Übergangungsverkauf bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Erhaltungssatzung geboten*
-
-

Text des Antrages / der Anfrage / des Anliegens:

siehe Anlage

Begründung:

siehe Anlage


 Unterschrift

Raum für Vermerke des Direktoriums – Bitte nicht beschriften

ohne Gegenstimme angenommen
 mit Mehrheit angenommen
 ohne Gegenstimme abgelehnt
 mit Mehrheit abgelehnt

Wolfgang Garella
Roecklplatz 3
80469 München,

12. 11. 2009

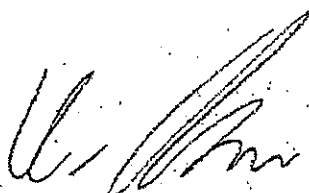
Antrag an die Landeshauptstadt München:

„Die Landeshauptstadt München möge alle Schritte unternehmen, um bei der Staatsregierung zu erreichen, dass diese eine Rechtsverordnung oder ein Landesgesetz erlässt, die es den Gemeinden erlaubt, die es ermöglicht, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten von der Genehmigung der Gemeinde abhängig zu machen.“

Seit Jahren muss die Bevölkerung in den attraktiven Erhaltungssatzungsgebieten eine Vertreibung aus ihrem Viertel befürchten, da viele Mietshäuser an Gesellschaften verkauft wurden, die zur Aufteilung in Wohneigentum die angestammte Bevölkerung mit unterschiedlichsten Mitteln zur Aufgabe ihrer Heimat bewegt haben.

Der Milieuschutz, den die Erhaltungssatzung bieten soll, greift in vielen Fällen leider nur bedingt und so vollzieht sich der Wandel abrupt und bringt dadurch nicht nur soziale Probleme bei den betroffenen Bevölkerungsgruppen, sondern fordert auch von der Stadt zusätzliche Anstrengungen zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum, sozialen Einrichtungen und anderen Infrastrukturmaßnahmen.

Bei Neubaugebieten unternimmt die Stadt München große Anstrengungen um eine soziale Mischung zu gewährleisten. Im Bestand erfolgt derzeit dagegen über die Aufwertung und Luxussanierung eine schleichende Entmischung, der mit einem Genehmigungsvorbehalt entgegengetreten werden könnte.



Wolfgang Garella

12. 11. 2009

Anfrage an die Landeshauptstadt München:

Welche Schritte wurden unternommen, um die Staatsregierung zu bewegen, eine Verordnung zu erlassen, die die Umwandlung in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten von einer Genehmigung der Gemeinde abhängig macht (Genehmigungsvorbehalt oder auch „Umwandlungsverbot“ genannt)?“

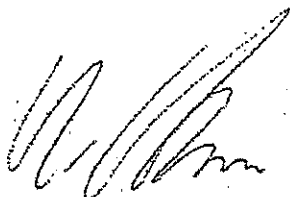
Seit Jahren muss die Bevölkerung in den attraktiven Erhaltungssatzungsgebieten eine Vertreibung aus ihrem Viertel befürchten, da viele Mietshäuser an Gesellschaften verkauft wurden, die zur Aufteilung in Wohneigentum die angestammte Bevölkerung mit unterschiedlichsten Mitteln zur Aufgabe ihrer Heimat bewegt haben.

Der Milieuschutz, den die Erhaltungssatzung bieten soll, greift in vielen Fällen leider nur bedingt und so vollzieht sich der Wandel abrupt und bringt dadurch nicht nur soziale Probleme bei den betroffenen Bevölkerungsgruppen, sondern fordert auch von der Stadt zusätzliche Anstrengungen zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum und sozialen Einrichtungen.

Bei Neubaugebieten unternimmt die Stadt München große Anstrengungen um eine soziale Mischung zu gewährleisten. Im Bestand erfolgt derzeit dagegen über die Aufwertung und Luxussanierung eine schleichende Entmischung, der mit einem Genehmigungsvorbehalt entgegengetreten werden könnte.

Insbesondere die Antworten auf folgende Fragen sind von Interesse:

- Wie wurde einer Petition, die vom Mieterbeirat und den Mieterorganisationen in München unterstützt wurde, von seiten der Stadt Nachdruck verliehen?
- Welche weiteren Schritte wurden auf anderen Wegen unternommen?
- Hat man sich mit der Freien und Hansestadt Hamburg, die sich die Genehmigung zur Umwandlung vorbehält, über deren Erfahrungen ausgetauscht und wie ist das Ergebnis in Hamburg zu bewerten?
- Gibt es eine Aufstellung über zusätzliche Kosten für Infrastrukturmaßnahmen und Sozialleistungen, die durch die Vertreibung verursacht sind und welche Kosten entstehen hierdurch?
- Wie ist der derzeitige Stand der Aktivitäten?
- Welche weiteren Schritte sind geplant?



Wolfgang Garella

