

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 08.05.2017

Bezahlbaren Wohnraum erhalten - (II) SOS in Untergiesing

Anfrage

Der Presse

(<http://www.sueddeutsche.de/muenchen/untergiesing-unter-verdacht-1.3104406>) war zu entnehmen, dass der gemeinnützige Verein SOS-Kinderdorf ein Anwesen in einem Erhaltungssatzungsgebiet geerbt hatte. Abgesehen davon, dass es in diesem Zusammenhang Anzeichen gibt, die ein Vorkaufsrecht für die LH München nahelegen, wirft dieser Fall exemplarisch einige Fragen zum Milieuschutz und zur Zweckentfremdung auf.

Mittlerweile wohnen nicht mehr viele der ursprünglichen Mieter im Haus. Wohnungen werden zu Preisen vermietet, die ein vielfaches der alten Miete betragen und weit über dem Mietspiegel liegen. Wo früher Familien wohnten, leben heute nur noch 1-2 Personen, die es sich leisten können. Ein klassischer Fall von Verdrängung und Gentrifikation in einem Erhaltungssatzungsgebiet, verursacht durch einen gemeinnützigen Verein, der auf seiner Homepage damit wirbt, dass bei ihm „Ihr Nachlass in guten Händen“ sei.

Wir fragen daher:

1. Hat sich in diesem Fall, beispielsweise durch die interne Überschreibung der Immobilie von einem Vereinsteil zu seiner internationalen Dachorganisation, ein Vorkaufsrecht ergeben? Falls ja, weshalb wurde dies nicht geprüft? Falls nein: warum nicht?
2. Die neue, in Mieterkreisen als durchaus „robust“ bekannte Hausverwaltung, hat als erstes den Mietern von Gewerberäumen mitgeteilt, dass an eine Verlängerung der Mietverträge nicht gedacht wird. Auch den Mietern der Wohnungen wurden neue Mietverträge „angeboten“ sowie Modernisierungsmaßnahmen angekündigt. Mittlerweile sind bereits einige Mietparteien „freiwillig“ ausgezogen. Vorher leer stehende und durch Auszug frei gewordene Wohnungen wurden innen renoviert und zu Preisen, die weit über dem Mietspiegel liegen, zur Miete angeboten. Ist hier die Mietpreisbremse völlig wirkungslos?
3. Erhaltungssatzungen erzielen ihre positive Wirkung, indem sie Luxussanierungen in Satzungsgebieten weitgehend verhindern. Wie stellt die LH München sicher, dass die Renovierung einer Wohnung nur die Herstellung eines zeitgerechten Ausstattungsstandards, der in München mittlerweile ziemlich hoch ist, zum Ziel hat und keine Luxussanierung stattfindet?

4. Auch ohne eine Luxussanierung können Wohnungen in München hochpreisig vermietet werden. Die neu renovierten Wohnungen standen viele Monate leer, da sich so schnell niemand fand, der mehr als 20 € Kaltmiete pro m² zu zahlen bereit war. Ist ein Leerstand, dessen Ursache einzig darin liegt, dass Höchstmieten erreicht werden sollen, eine Zweckentfremdung?

5. Wäre ein städtisches Vorkaufsrecht vorgelegen, hätte dies durch die Abgabe einer Abwendungserklärung abgewendet werden können. Wäre eine Zusammenlegung von Wohnungen bzw. eine Vermietung von Wohnungen zu Preisen, die weit über dem Mietspiegel liegen, nach Abgabe einer Abwendungserklärung in der derzeitigen Fassung möglich?

6. Falls die Frage 5 bejaht wird: Was wendet die Abwendungserklärung denn ab und weshalb wird diese nicht endlich reformiert, um den Zielen von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB - dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, sprich des Milieus – gerecht zu werden?

Initiative:

Anna Hanusch

Paul Bickelbacher

Sabine Nallinger

Herbert Danner

Mitglieder des Stadtrats