



**Kristina Frank**  
Berufsmäßige Stadträtin

SPD-Stadtratsfraktion

Rathaus

17.09.2019

Münchner Erhaltungssatzung

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 01536 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Ulrike Boesser,  
Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn  
StR Jens Röver, Herrn StR Hans Dieter Kaplan  
vom 26.06.2019, eingegangen am 26.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträtinnen und Stadträte,

in Ihrer Anfrage vom 26.06.2019 nehmen Sie Bezug auf den Artikel „Münchner Erhaltungssatzung ändert das Käuferverhalten nicht“ vom 06.06.2019, erschienen auf immobilienzeitung.de.

Ihre Anfrage enthält folgenden Sachverhalt:

*„Hierbei kündigt die Kommunalreferentin an, dass im Fall einer eventuellen Neuauflage der Kooperation mit der SPD das Thema Erhaltungssatzung und Vorkaufsrecht noch einmal zur Sprache gebracht werden müsse.“*

Ihre hierzu gestellten Fragen darf ich wie folgt beantworten:

**Frage 1:**

*„Welche Veränderungen plant die Kommunalreferentin?“*

**Antwort:**

Mit der Verschärfung der Abwendungserklärung durch den Grundsatzbeschluss vom 27.06.2019 wurde die Praxis der Vorkaufsrechte wesentlich umgestaltet. Mit Grundsatzbeschluss vom 10.04.2019 wurde diese neue Praxis in wichtigen Punkten ergänzt. Es steht nun ein verschärftes Instrument zur Sicherung der Bevölkerungsstruktur in den Erhaltungssat-

zungsgebieten zur Verfügung. Diese Änderungen führten aber auch zu einer stark gestiegenen Anzahl an Ausübungsfällen und damit einer höheren Belastung des Stadthaushalts. Es ist daher angezeigt, die neue Verfahrensweise nach gewisser Zeit zu evaluieren.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob nicht die städtischen Wohnungsbaugesellschaften unabhängig von den gemeindlichen Vorkaufsrechten geeignete Objekte in Erhaltungssatzungsgebieten ankaufen können. Das hätte unter anderem den Vorteil, dass gezielt Objekte angekauft werden könnten, die den optimalen Schutz für die Bevölkerung bewirken.

**Frage 2:**

*„Soll hier das verschärfte Vorkaufsrecht grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt werden?“*

Siehe **Antwort zu Frage 1.**

**Frage 3:**

*„Welchen Stellenwert misst die Kommunalreferentin dem Mieterschutz in Erhaltungssatzungsgebieten bei?“*

**Antwort:**

Erhaltungssatzungen bezwecken in erster Linie städtebauliche Ziele. Es sollen all jene städtebaulichen Nachteile vermieden werden, die regelmäßig mit der Verdrängung der Wohnbevölkerungsstruktur einhergehen, wie z.B. eine verstärkte Auslastung der Infrastruktur, ein verringerter Bedarf an bestimmten öffentlichen Einrichtungen oder die Notwendigkeit der Schaffung von Ersatzwohnraum an anderer Stelle.

Die Genehmigungsvorbehalte des § 172 BauGB und die Bindungen der Abwendungserklärung haben auch eine Schutzwirkung für die in den Erhaltungssatzungsgebieten lebenden Bewohnerinnen und Bewohner. So wird durch diese Regelungen bezahlbarer Wohnraum in Innenstadtbereichen zur Verfügung gestellt. Diese Wirkung ist aber nur mittelbare Folge und nicht Zielsetzung der Erhaltungssatzung.

Der Erhalt von Wohnraum im gesamten Münchner Stadtgebiet, der auch für Normalverdiener erschwinglich ist, stellt eines der Kernanliegen der Landeshauptstadt München dar.

Mit besten Grüßen

gez.  
Kristina Frank  
Kommunalreferentin