

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus,
Marienplatz 8
80331 München

München, 30. Juli 2020

Anfrage

Leerstand und Zweckentfremdung in München X: Türkenstraße 50

Während der Mietenswahn in München die Mieten immer weiter in die Höhe treibt, immer mehr Menschen keine bezahlbaren Wohnungen finden und die Anzahl an Wohnungs- und Obdachlosen auf knapp 10.000 angestiegen ist, stehen weiter Wohnungen und ganze Häuser in München leer. Der „Bericht zu Wohnungsleerständen 2018 in München“ zeigt auf, dass es laut den Hochrechnungsergebnissen der Zusatzerhebung „Wohnen“ des Mikrozensus aus dem Jahr 2014 39.000 leerstehende Wohnungen gab bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 747.000 Wohnungen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,22 Prozent¹ (neue Ergebnisse lagen zu diesem Zeitpunkt nicht vor). Bei städtischen Immobilien betrug diese Quote 2018 0,44 Prozent.

Baulich bedingter Leerstand ist nicht in Gänze zu vermeiden. Eine mehr als zehnfach höhere Leerstandsquote als bei den städtischen Immobilien macht jedoch deutlich, dass es sich hierbei um ein grundlegendes Problem handelt. Trotz Wohnungsnotstands in München stehen Häuser leer und wird günstiger Wohnraum regelmäßig zerstört. Es darf nicht geduldet werden, dass Wohnraum durch die Wette auf steigende Bodenpreise zum Spekulationsobjekt verkommt. Ein trauriges Beispiel dafür ist die Türkenstraße 52/54. Während die Immobilie zwischen 2008 und 2019 mehrfach den Besitzer gewechselt hat, wurden die Bewohner*innen entmietet, jahrelanger Leerstand hingenommen und letztendlich günstige Mietwohnungen abgerissen. In der gleichen Zeit hat sich der Bodenwert mehr als vervierfacht - leistungslose Gewinne auf Kosten der Mieter*innen und der Allgemeinheit.

Die Türkenstraße ist ein Beispiel für Leerstand und Missbrauch von Eigentum. Vor allem im Bereich um die Schellingstraße schreitet die Gentrifizierung und die Zerstörung von bezahlbarem Wohnraum in atemberaubendem Tempo voran. Die Anwohner*innen der Türkenstraße 50, direkt neben der Baulücke der Hausnummer 52, berichten, dass das Vorder- und Hinterhaus mit insgesamt 52 Wohneinheiten seit etwa zwei Jahren stückweise entmietet wird. Zwischenzeitlich stand etwa ein Drittel der Wohnungen leer. Mittlerweile sind diese teilweise mit befristeten Verträgen wiedervermietet. Eine Wohnung der Immobilie wird laut Aussagen der Anwohner*innen seit April als Verwaltungsbüro des Eigentümers genutzt. Vor Kurzem wurde die Immobilie an die neu gegründete Maxhöfe T50 GmbH übertragen², deren Geschäftsführer der Legat-Living-Prokurist Johannes Thoma ist. Legat-Living errichtet „hochklassige Immobilien in Premiulagen in München“ mit Quadratmeterpreise um die 20.000 Euro. Dafür wird wie in der Barer Straße 77 regelmäßig bezahlbarer Wohnraum abgerissen³. Die betroffenen Bewohner*innen haben deswegen die begründete Sorge, dass ihre Häuser dasselbe Schicksal erleiden werden.

¹ www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/5518869.pdf (Seite 12)

² <https://www.northdata.de/Maxh%C3%B6fe+T50+GmbH,+Unter%C3%B6hring/Amtsgericht+M%C3%BCnchen+HRB+250887>

³ <https://www.legat-living.de/>

Wir bitten daher den Oberbürgermeister folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche Kenntnisse hat die Stadt München über den bestehenden Leerstand in der Türkenstraße 50?
2. Ist die Stadt dieser Zweckentfremdung nachgegangen? Welche Maßnahmen hat die Stadt bisher ergriffen, um den Leerstand zu beenden? Falls keine Maßnahmen ergriffen wurden: weshalb nicht?
3. Liegt im Fall des Verwaltungsbüros eine Zweckentfremdung durch Nutzung für gewerbliche Zwecke vor?
4. Laut Pressebericht der Abendzeitung hat der Eigentümer eine Anfrage für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage gestellt⁴. Wurde dabei der Bau von Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen beantragt? Wie ist der Stand des Genehmigungsverfahrens?
5. Zuvor lang leerstehende Wohnungen werden aktuell befristet vermietet. Mittlerweile handelt es sich laut Aussage von Anwohner*innen um die Mehrheit der Wohnungen. Begründet wird dies jeweils wie folgt: „Der Vermieter beabsichtigt, das gesamte Gebäude, in dem sich die Mieträume befinden, in zulässiger Weise zu beseitigen und einen Neubau zu errichten. Diese Maßnahmen würden durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden.“ Ist diese Begründung zur Befristung haltbar, falls ein Abriss und Neubau von Seiten der Stadt bisher noch nicht genehmigt wäre? Falls ja, sieht die Stadt hierbei ein Einfallstor für eine permanente Befristung von Mietverträgen und somit einer Aushöhlung des Mietrechtes?
6. Das betroffene Gebiet um die Türkenstraße war bis in die 90er Jahre Teil des Erhaltungssatzungsgebietes Amalienstraße. Aus welchem Grund ist das Gebiet damals aus der Erhaltungssatzung gefallen? Wie ist diese Entscheidung mit Blick auf Verdrängung in den letzten Jahren zu bewerten? Gibt es aktuell Untersuchungen, das Gebiet wieder in die Erhaltungssatzung aufzunehmen?
7. Bei wem sieht die Stadt München die Hauptverantwortung für den beschriebenen Leerstand?
8. Kann man nach Einschätzung der Stadt im Fall der Türkenstraße 50 von einem offenbaren Missbrauch des Eigentumsrechtes sprechen?

Initiative: Stefan Jagel

Marie Burneleit

Brigitte Wolf
Mitglieder des Stadtrats

Thomas Lechner

⁴ <https://www.abendzeitung-muenchen.de/inhalt.sausalitos-in-der-tuerkenstrasse-schliesst-umbruch-in-der-maxvorstadt-das-ende-des-alten-uni-viertels.5ef00932-2147-4914-95e3-e3a4f6e03f20.html>



Türkenstraße 50 Vorder- und Hinterhaus (eigenes Bild; Weiterverwendung gestattet)



Postkasten Türkenstraße 50 Hinterhaus (eigenes Bild; Weiterverwendung gestattet)