

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

München, 02. Februar 2021

### **Antrag**

#### **Erhaltungssatzung für das Berliner Viertel Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Berliner Viertel und die umliegenden Gebiete (entsprechend Abbildung 1) zu prüfen, ob und in welchem Umgriff die Einführung einer Erhaltungssatzung möglich ist, um die Menschen, die dort wohnen, vor Verdrängung zu schützen.

### **Begründung**

Das Berliner Viertel wurde auf der Fläche des ehemaligen Schwabinger Güterbahnhofes in den 80er Jahren in direkter Nähe des Ungererbades entwickelt. Die Wohnanlagen wurden unter den Grundsätzen des Wohnungsbau-Programms „Münchner Mischung“ gebaut. Durch die Anteile an gefördertem Wohnraum konnte sichergestellt werden, dass auch Menschen mit geringem Haushaltseinkommen in diesem Gebiet wohnen können. Für viele geförderte Wohnungen in diesem Gebiet läuft aktuell die Bindungsfrist aus, weswegen eine hohe Gentrifizierungsdynamik und eine Verdrängungsgefahr bestehen. Durch die Weiterentwicklung der Indikatoren für den Erlass von Erhaltungssatzungen wurde festgehalten, dass Häuser mit einem Baualter zwischen 1969 und 1986 mittlerweile ein erhöhtes Aufwertungspotential besitzen. Das Gebiet bietet somit ideale Grundlagen für den Erlass einer Erhaltungssatzung zum Schutz der Bewohner\*innen.

Neben einer größeren Anlage der WSB wurde ein großer Teil des geförderten Wohnraumes durch die damals landeseigene GBW errichtet (Insgesamt 415 Wohnungen, Abbildung 2). Diese wurde bekanntlich unter dem heutigen Ministerpräsidenten Markus Söder 2013 privatisiert und firmiert heute unter dem euphemistischen Namen „Dawonia“. Im Gegensatz zu anderen Wohnungsunternehmen im Berliner Viertel wird beim Blick auf den Zustand der Häuser schnell deutlich, dass die Dawonia an der Instandhaltung der Gebäude spart, um den Profit zu maximieren. Schon vor vier Jahren beschwerten sich Mieter\*innen über den „verlotterten Zustand ihres Wohnhauses“<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://www.tz.de/muenchen/stadt/sanieren-gbw-sieht-keinen-bedarf-mieter-sind-sauer-7189473.html>

Einige Wohnungen fielen nun mit dem 1. Januar 2021 aus der Sozialbindung. Diese Mieter\*innen haben pünktlich zum neuen Jahr eine Mieterhöhung von 15% entsprechend des Mietspiegels erhalten, obwohl dies im krassen Gegensatz zu den Aussagen der Dawonia im Juni diesen Jahres steht: „Die Dawonia hat seit Ausbruch der Corona-Krise Anfang April freiwillig beschlossen, keine Mietanpassungen mehr einzuleiten und verzichtet freiwillig bis auf weiteres auf Mietanpassungen.“<sup>2</sup>

Die Corona-Pandemie ist bekanntlich nicht überstanden. Im Gegenteil – die Infektions- und Sterbezahlen liegen ein Vielfaches über den Zahlen des Frühjahrs. Vor allem Menschen, die in schwierigen sozioökonomischen Bedingungen leben, trifft die Krise sehr hart. Kurzarbeit und Jobverlust haben rasant zugenommen. Eine Mieterhöhung von 15% ist für die betroffenen Menschen des Berliner Viertels in Zeiten der Krise ein Schlag ins Gesicht. Es zeigt sich, dass der profitorientierten Dawonia die Schicksale der Menschen vollkommen egal sind und man ihren Aussagen keinen Glauben schenken darf.

Statt Geld in die Instandhaltung zu investieren, ist die Dawonia dafür bekannt, durch Modernisierungsmaßnahmen ihre Mieter\*innen zu verdrängen. Ein Beispiel aus der direkten Nachbarschaft des Berliner Viertels ist das Projekt „Blus - Balanced Living Upper Schwabing“<sup>3</sup>. Zwischen Stengel- und Luxemburgerstraße wird dort seit 2017 der komplette Wohnungsbestand der Dawonia in drei Abschnitten modernisiert. Die beworbene Frage: „Bereit für eine schöne Perspektive?“ dürfte nur für das finanzstarke Klientel gelten, das in der Lage ist, die neu entstehenden Luxuseigentumswohnungen für ca. 10.000 Euro pro Quadratmeter zu finanzieren.

Die finanzschwächeren Mieter\*innen der bestehenden Wohnanlagen, die zum Teil schon seit Jahrzehnten dort wohnten, haben die unschöne Perspektive, mit einer Verdreifachung der Miete durch die Modernisierungsumlage konfrontiert zu sein<sup>4</sup>. Viele Betroffene wurden auf diesem Weg schon verdrängt. Für den dritten Bauabschnitt entlang der Ungererstraße ist ähnliches Ungemach zu befürchten. Lediglich Erhaltungssatzungsgebiete konnten bisher der Profitmaximierung der Dawonia und somit der Verdrängung der Mieter\*innen Einhalt gewähren.

Diese Fälle der Entmietung durch die Dawonia machen deutlich, dass mit der Privatisierung des Wohnungsbestandes der landeseigenen GBW durch die CSU ein großer politischer Fehler zu Lasten der Mieter\*innen gemacht wurde. Ein Mittel, um die Folgen der Privatisierung der Mieter\*innen zu mildern und die Menschen zu schützen, sind Erhaltungssatzungen, durch die die Mieterhöhungen durch Modernisierungen limitiert sind und die Umwandlung in Eigentumswohnungen unmöglich wird. Darüber hinaus sollte sich die Stadt im Sinne der

---

<sup>2</sup> <https://www.dawonia.de/de/press-release/mieterprotest-am-ackermannbogen-20.-juni-statement-der-dawonia-8914>

<sup>3</sup> <https://www.neubaukompass.de/neubau/blus-balanced-living-upper-schwabing-muenchen/>

<sup>4</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/gbw-schwabing-wohnen-muenchen-miete-1.4279481>

Allgemeinheit für eine Vergesellschaftung des Wohnungsbestandes großer privater Wohnungsunternehmen einsetzen.

**Initiative:**

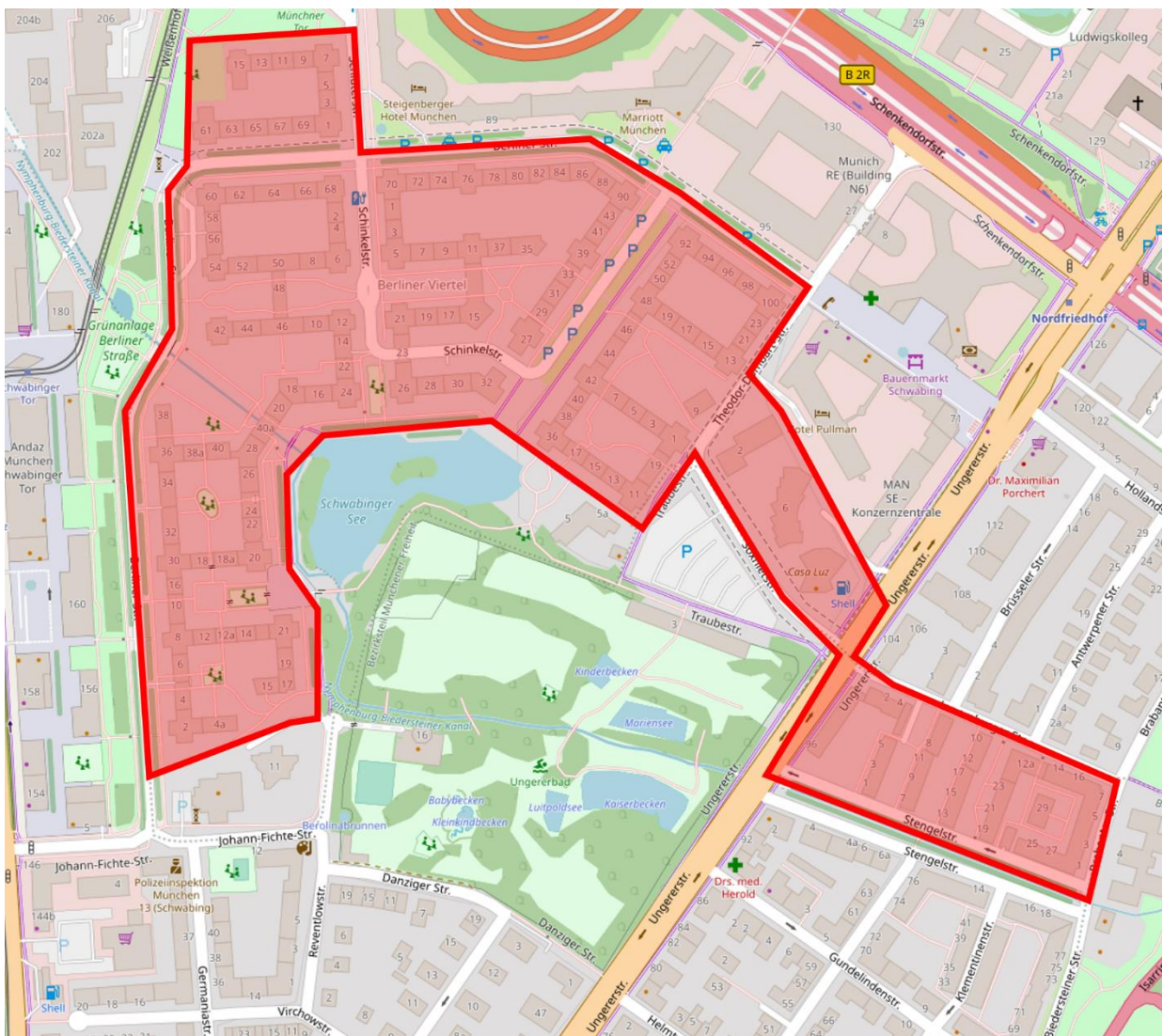
**Stadtrat Stefan Jagel**

**Stadträtin Brigitte Wolf**

**Gezeichnet:**

**Stadträtin Marie Burneleit**

**Stadtrat Thomas Lechner**



*Abbildung 1: Vorschlag Erhaltungssatzung Berliner Viertel (Grundlage: Open Street Maps)*

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

[dielinke-diepartei@muenchen.de](mailto:dielinke-diepartei@muenchen.de)

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München





*Abbildung 2: Grundstein der GBW-Wohnungen im Berliner Viertel (privat)*