

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

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

München, 09. März 2021

Antrag

Erhaltungssatzung Milbertshofen verlängern und ausweiten Verdrängung durch Modernisierung und Umwandlung verhindern

Das Erhaltungssatzungsgebiet Milbertshofen wird nach aktuellem Ablauf am 31.10.2021 unbefristet verlängert. Darüber hinaus wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für die Gebiete entlang der Schmalkaldener Straße, der Griegstraße und dem Berliner Viertel (entsprechend Abbildung 1) zu prüfen, ob und in welchem Umgriff die Erweiterung der Erhaltungssatzung um diese Gebiete möglich ist, um die Menschen, die dort wohnen, vor Verdrängung zu schützen.

Begründung

Milbertshofen gilt als traditionelles „Arbeitsviertel“ Münchens. Hier finden viele Menschen mit niedrigem Einkommen Wohnraum. Menschen, die sich die teureren Innenstadtlagen nicht mehr leisten können. Der Großteil der Wohngebäude Milbertshofens wurde nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet. Die Entwicklungen zeigen, dass genau solche Viertel vermehrt ins Augenmerk von Immobilienspekulanten geraten, die das eigens als „Nord-Schwabing“ deklarierte Milbertshofen aufwerten und die Menschen für ein zahlungskräftigeres Klientel verdrängen wollen.

Wie wichtig das Bestehen der Erhaltungssatzung für das Viertel ist, zeigen konkrete Beispiele. So kann die Dawonia einen Wohnblock mit über 300 Wohnungen entlang der Zietenstraße innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes bisher nicht wie zum Beispiel entlang der Luxemburger Straße „modernisieren“, um die Menschen in diesem Zuge gezielt verdrängen. Wie aus der Antwort auf eine Anfrage zu den bestehenden Leerständen im Wohnblock erging, ist dort eine Modernisierung geplant, die in der Regel zu stark steigenden Mieten führt. Die aktuelle Wiedervermietung der leerstehenden Wohnungen aufgrund der Anfrage unserer Stadtratsfraktion zeigen, dass die Modernisierung aktuell für die Zeit nach Ablauf der aktuellen Satzung geplant ist. Es ist offensichtlich, dass die Dawonia darauf spekuliert, dass das Gebiet

¹ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/gbw-schwabing-wohnen-muenchen-miete-1.4279481>

² <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/ANTRAG/6297598.pdf>

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

aus dem Schutz der Erhaltungssatzung fällt und sie ihre gewohnte Profitmaximierung umsetzen kann. Dies muss verhindert werden.

Neben einem großen Wohnblock des Immobilienspekulanten Vonovia an der Bummstraße am Scheidplatz gibt es große Wohnblocks großer Versicherungen entlang der südlichen Seite des Petuelringes. Bei all diesen Wohnhäusern besteht die Gefahr einer Aufteilung in Eigentumswohnungen, die eine weitere Verdrängung in Gang setzen könnte. Dies wird aktuell durch das Erhaltungssatzungsgebiet verhindert. Dies muss auch in Zukunft so bleiben, um die Menschen zu schützen.

In den zu untersuchenden Gebieten gibt es viele Wohnhäuser, deren Bewohner*innen vor der Verdrängung geschützt werden könnten. Die WSB, die erst kürzlich im Hasenbergl versucht hatten, Mieter*innen durch Modernisierungsmaßnahmen zu verdrängen, besitzt direkt am Frankfurter Ring eine Vielzahl an Wohnungen. Auch entlang der Schmalkaldener- und der Griegstraße befindet sich größere Wohnblöcke von Versicherungen und privaten Eigentümern, die von einer Umwandlung in Eigentum bedroht sind.

Zu prüfen ist auch eine Ausweitung der Erhaltungssatzung auf das angrenzende Berliner-Viertel, für das unsere Stadtratsfraktion schon zuvor einen Schutz durch Erhaltungssatzung beantragt hat³. Neben einer größeren Anlage der WSB besitzt die Dawonia über 400 Wohnungen im Gebiet. 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. Wie an anderer Stelle der Stadt ist zu befürchten, dass die Dawonia durch Modernisierungsmaßnahmen finanzschwache Mieter*innen brachial verdrängt. Ein solches Vorgehen wäre durch eine Erhaltungssatzung nicht mehr möglich.

Initiative:

Stadtrat Stefan Jagel

Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit

Stadtrat Thomas Lechner

³ <https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/ANTRAG/6456577.pdf>

⁴ <https://www.br.de/nachricht/inhalt/akte-gbw-mieter-100.html>

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

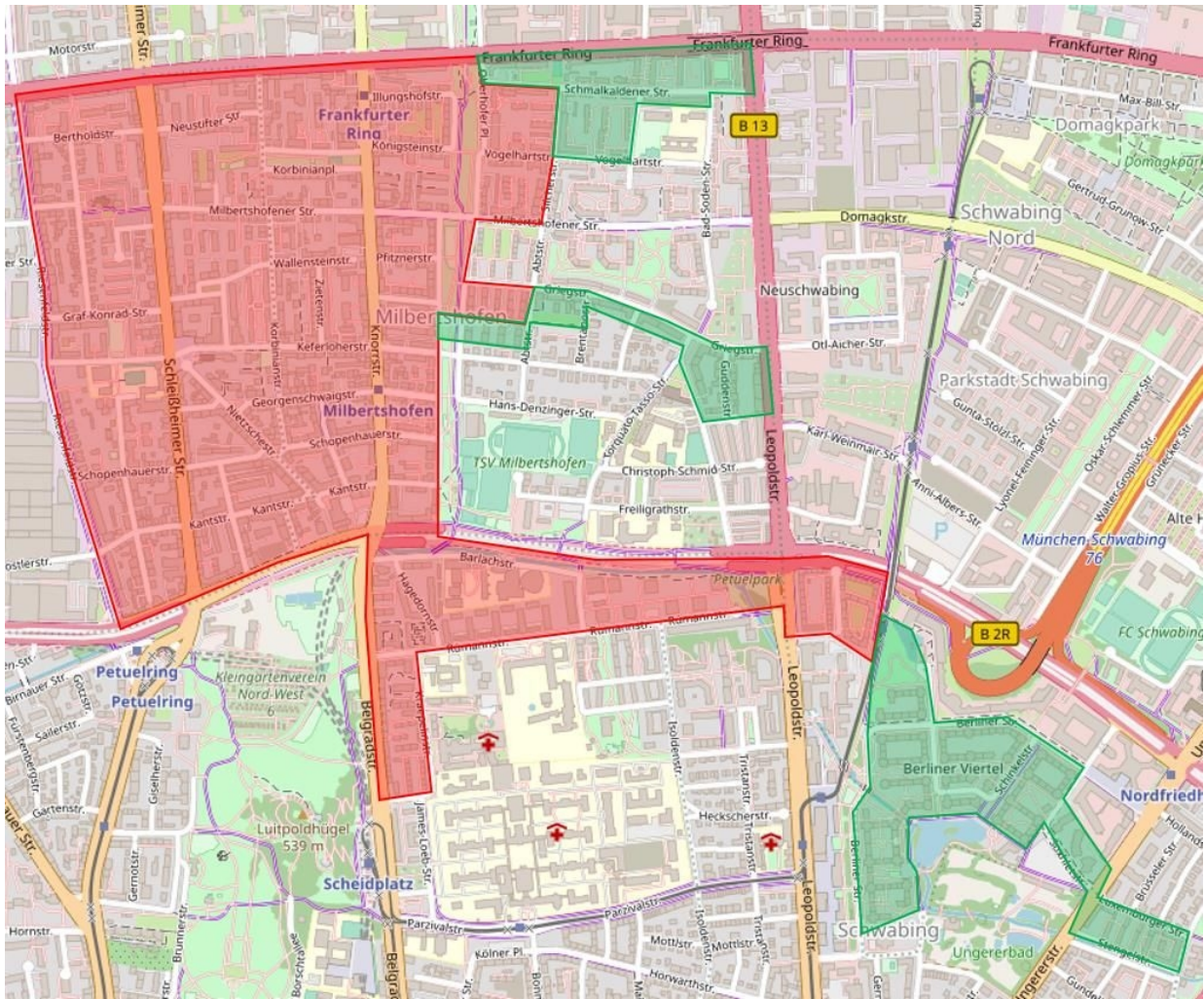


Abbildung 1: Vorschlag Erhaltungssatzung Milbertshofen (Rot: bestehendes Gebiet; Grün: Erweiterungen) (Grundlage: Open Street Maps)

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“¹.

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

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

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.“²

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“³. 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. 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

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

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

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

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Allgemeinheit für eine Vergesellschaftung des Wohnungsbestandes großer privater Wohnungsunternehmen einsetzen.

Initiative:

Stadtrat Stefan Jagel
Stadträtin Brigitte Wolf

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit
Stadtrat Thomas Lechner

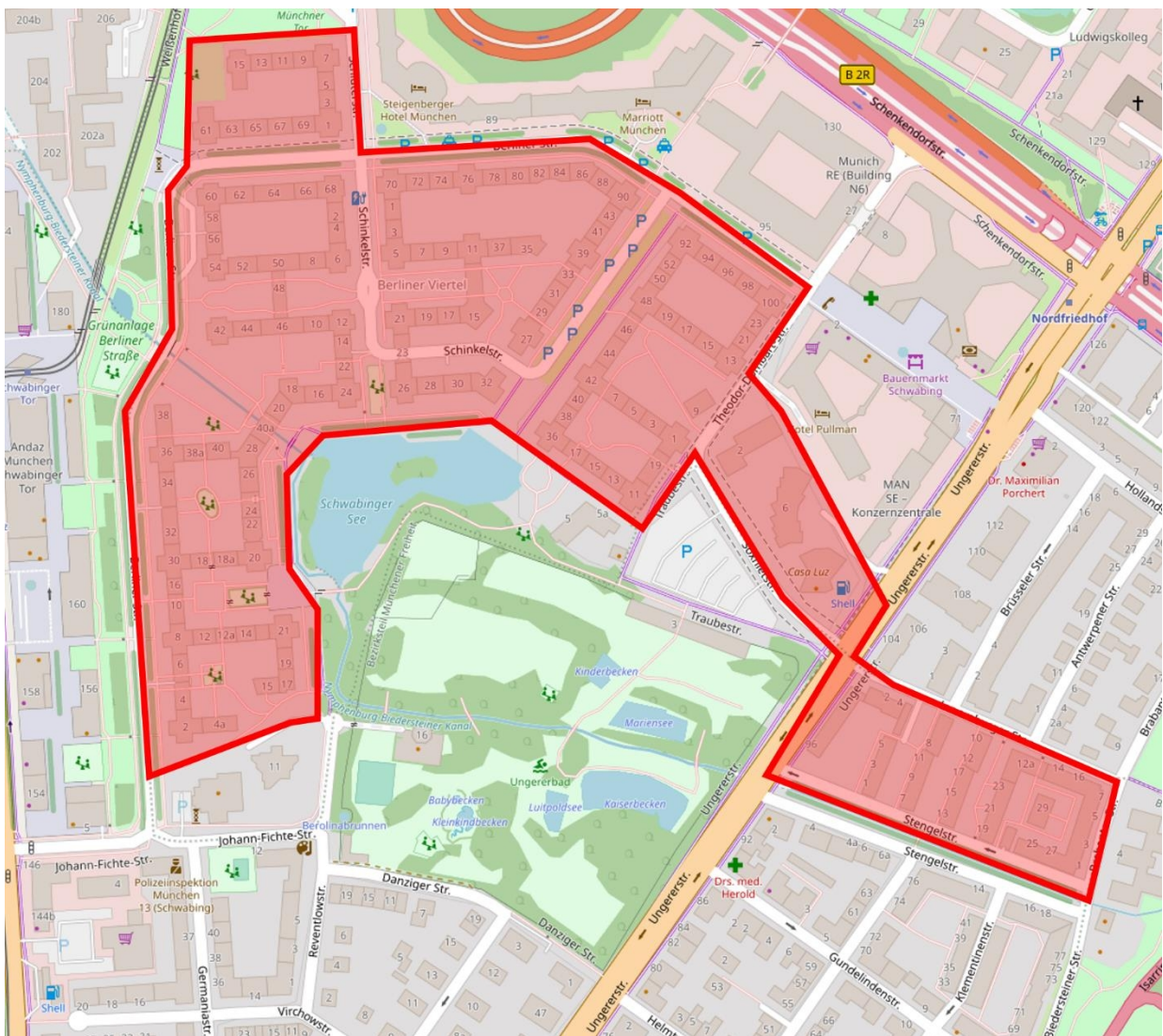


Abbildung 1: Vorschlag Erhaltungssatzung Berliner Viertel (Grundlage: Open Street Maps)

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

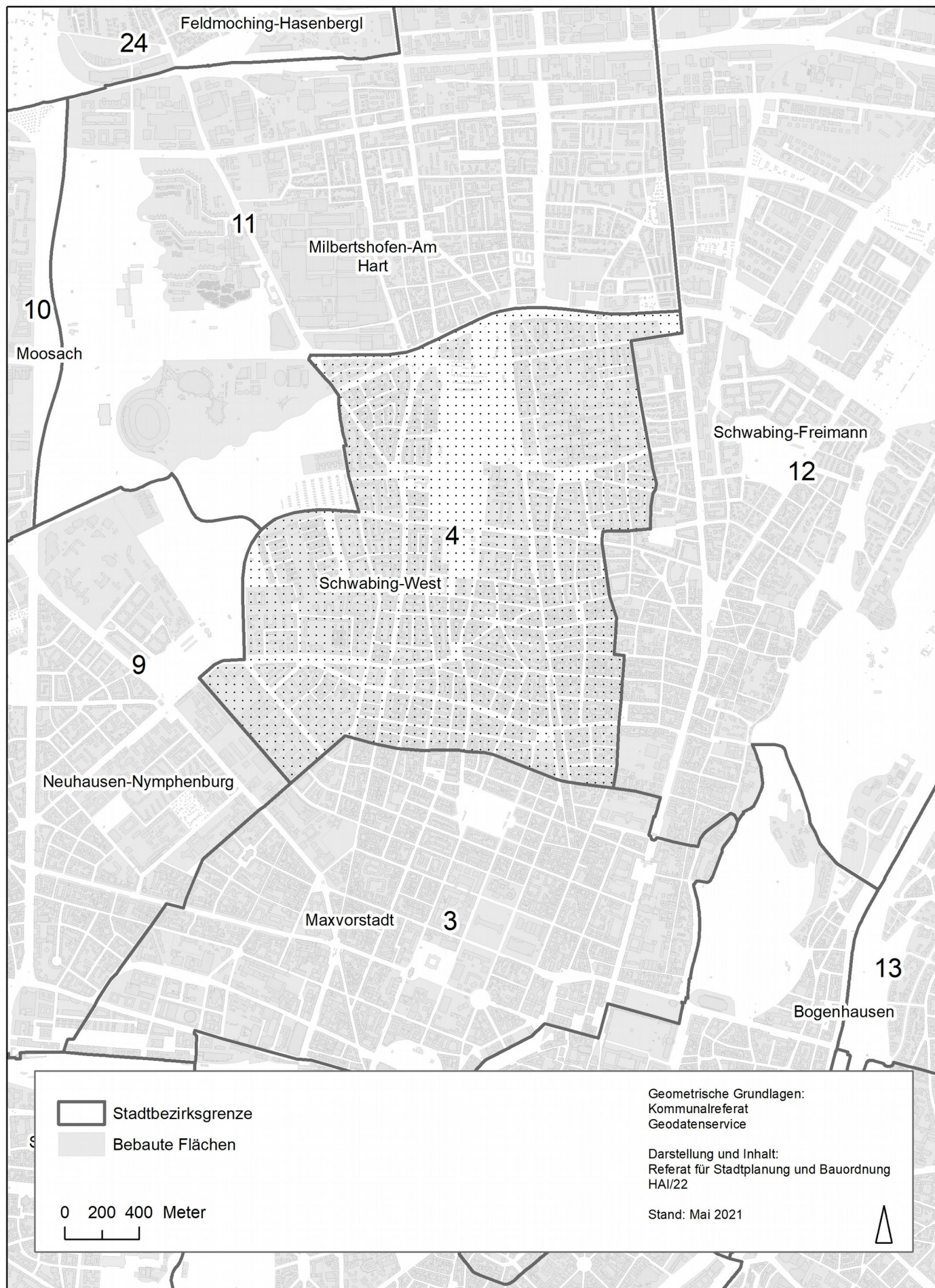
Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

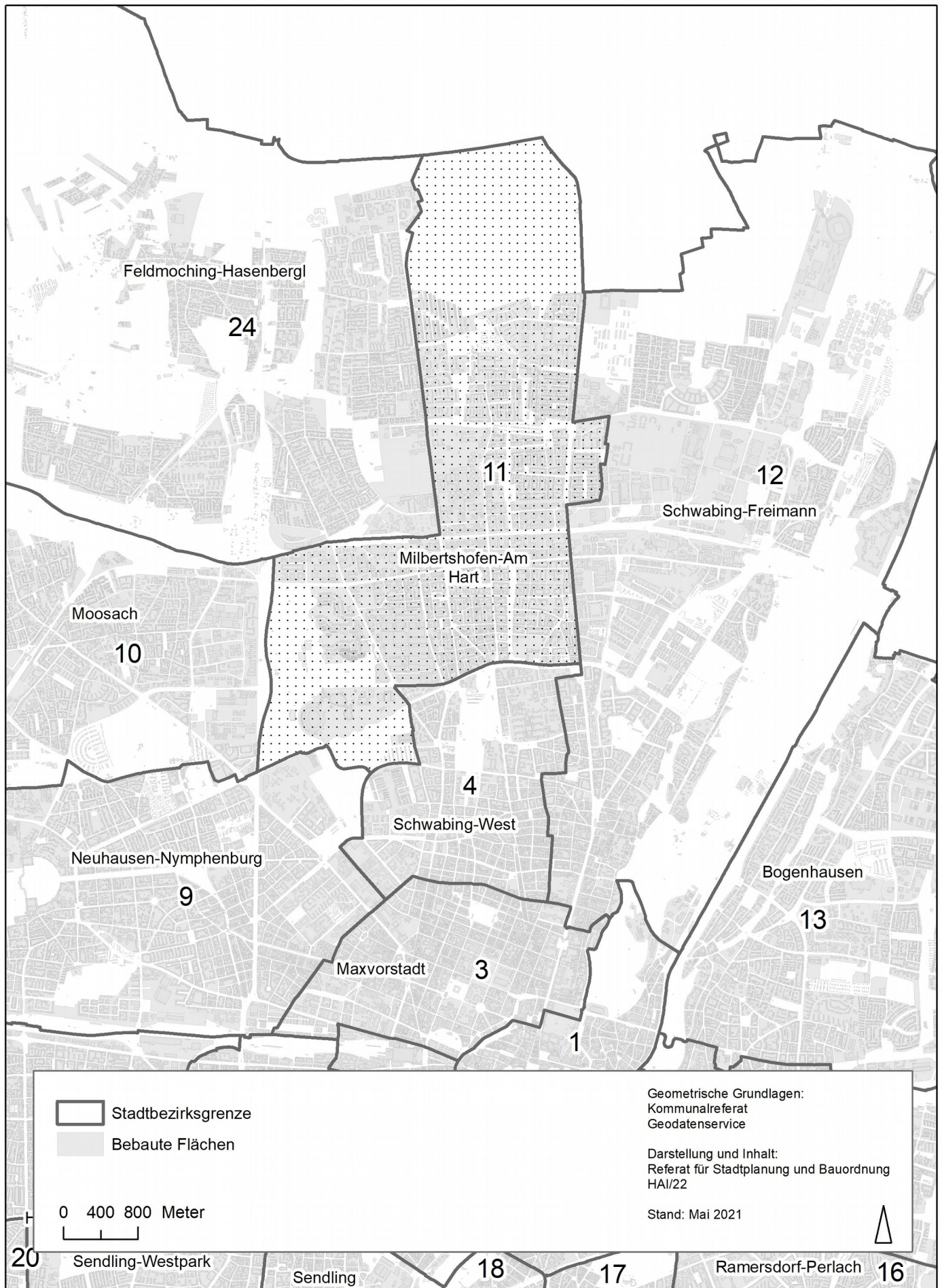


Abbildung 2: Grundstein der GBW-Wohnungen im Berliner Viertel (privat)

Lageplan Stadtbezirk 04 - Schwabing-West



Lageplan Stadtbezirk 11 - Milbertshofen-Am Hart



Lageplan Stadtbezirk 12 - Schwabing-Freimann

