

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

München, 8. September 2021

### **Erhaltungssatzung für Kieferngarten-Freimann Verdrängung durch Vonovia verhindern**

#### **Antrag**

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, für das Gebiet zwischen den U-Bahn Haltestellen Freimann und Kieferngarten entlang der Burmesterstraße und der Lützelsteinerstraße (entsprechend des anhängenden Kartenausschnitts) zu prüfen, ob und in welchem Umgriff die Einführung einer Erhaltungssatzung möglich ist, um die Menschen dort vor Verdrängung zu schützen.

#### **Begründung**

Auf der Fahrt zwischen den U-Bahn-Haltestellen Freimann und Kieferngarten entlang der U6 Linie befinden sich eine Reihe von bis zu zehnstöckigen Hochhäusern und Wohnblöcken, die aus den 60er und 70er-Jahren stammen. Große Bestände in diesem Gebiet sind im Besitz der Vonovia – Deutschlands größtem Wohnungskonzern, der Milliardengewinne auf dem Rücken seiner Mieter\*innen macht. Der Wohnraum war ursprünglich zu großen Teilen in öffentlicher Hand und wurde in den 90ern und 2000ern privatisiert. Zunächst im Besitz der Gemeinnützigen Deutsche Wohnungsbaugesellschaft mbH (Deutschbau), verkauften Bund und Post ihre Anteile an Wohnungsgesellschaften von VEBA (heute E.ON) und Deutsche Bank<sup>1</sup>.

2010 gingen etwa 3.500 Wohnungen in München an die Deutsche Annington (seit 2015 Vonovia)<sup>2</sup>. Viele dieser Wohnungen liegen im betroffenen Gebiet in Freimann. Da hinter den neuen Eigentümer vor allem Private Equity Funds steckten mit hohen Renditeerwartungen, war schon damals die Angst vor Entmietung und Verdrängung groß. Weniger Instandhaltung, weniger Verwaltung bei gleichzeitiger Erhöhung der Mieten. „*Am attraktivsten seien ehemalige Sozialwohnungen, weil die das höchste Steigerungspotenzial hätten.*“

Diese Befürchtungen treffen vor allem auf die Wohnblocks der Vonovia entlang der Burmester- / Bauernfeindstraße zu. Die etwa 420 Wohnungen aus den 70er Jahren werden 2024 aus der

<sup>1</sup> <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/bund-verkauft-deutschbau/10666.html>

<sup>2</sup> <https://www.sueddeutsche.de/geld/muenchen-3500-wohnungen-werden-privatisiert-1.561723>

Sozialbindung fallen. An der Instandhaltung der Häuser wurde offensichtlich Jahre lang gespart. Für die Vonovia ergibt sich damit ein großes Potential für Renditemaximierung. Für die Bewohner\*innen – zum großen Teil aktuelle und ehemalige Postangestellte – ergibt sich damit die Sorge vor Verdrängung.

Wie sehr Vonovia versucht seine Mieter\*innen wie Zitronen auszupressen, macht das Betriebskostensystem des Konzerns deutlich. Bundesweit wehren sich die Mieter\*innen gegen überhöhte Betriebskostenabrechnungen. Hausmeisterdienste und andere Nebenleistungen werden über Tochterfirmen von der Vonovia überhöht und intransparent abgerechnet. In der Hochrechnung auf die 350.000 Wohnungen der Vonovia machen schon kleine Überhöhungen bei den Betriebskosten zweistellige Millionenbeträge aus, die zu Unrecht von den Mieter\*innen verlangt werden. Der Vorsitzende der Mietergemeinschaft Burmester- / Bauernfeindstraße, Franz Obst, kämpft gegen diese Methode sogar vor dem Bundesgerichtshof<sup>3</sup>. Auch entlang der Lützelsteinerstraße befinden sich unter anderem ca. 300 weitere Wohnungen der Vonovia.

Der Wohnungsbestand im betroffenen Gebiet stammt zum großen Teil aus den 60er- und 70er Jahren. Auf den ersten Blick wird deutlich, dass eine Gefahr der Aufwertung durch Modernisierungsmaßnahmen besteht. Diese Gefahr könnte durch eine Erhaltungssatzung gemindert werden. Der hohe Anteil an Wohnraum, der in den nächsten fünf Jahren aus der Bindung fallen wird, könnte eine sogenannte Gentrifizierungsdynamik auslösen.

Der Blick auf die Statistiken im betroffenen Gebiet<sup>4</sup> macht deutlich, dass ein sehr überdurchschnittlicher Anteil der Bevölkerung 60 Jahre und älter ist und dazu schon sehr lange dort wohnt. Da viele Menschen dort in Rente leben, ist davon auszugehen, dass auch das durchschnittliche Haushaltseinkommen gering ist. Die Verdrängungsgefahr ist damit sehr hoch. Eine Verdrängung der dort lebenden Menschen durch Luxusmodernisierung oder Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen würde für die Stadt hohe finanzielle Bedarfe auslösen, um die Menschen unterzubringen. Es gilt daher der Verdrängung durch Spekulanten wie Vonovia & Co. durch ein Erhaltungssatzungsgebiet einen Riegel vorzuschieben!

**Initiative:**

**Stadtrat Stefan Jagel**

**Stadträtin Brigitte Wolf**

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit

Stadtrat Thomas Lechner

---

<sup>3</sup> <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freimann-ruf-nach-oberster-instanz-1.4910492>

<sup>4</sup> <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadinfos/Statistik/Stadtteilinformationen.html>

**Stadtratsfraktion**

**DIE LINKE. / Die PARTEI**

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München



Abbildung 1: Vorschlag Erhaltungssatzungsgebiet Kieferngarten-Freimann (Grundlage: OMS)

**Stadtratsfraktion**  
**DIE LINKE. / Die PARTEI**  
dielinke-diepartei@muenchen.de  
Telefon: 089/233-25 235  
Rathaus, 80331 München