



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI

Rathaus

Datum 22.12.2022

Dawonia-Leerstand II: Schönfeldstraße 14

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00537 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
vom 14.09.2022, eingegangen am 14.09.2022

Az. D-HA II/V1 6842-2-0184

Sehr geehrte Damen* und Herren*,

in Ihrer Anfrage vom 14.09.2022 führen Sie Folgendes aus:

„Die Wohnanlage der Dawonia (früher GBW) in der Schönfeldstraße 14 in der Maxvorstadt soll laut Presseangaben abgerissen werden. Ca. 80 Mietwohnungen sollen nach Plänen der Dawonia durch 59 großflächige Wohnungen ersetzt werden, die im Sinne der Profitmaximierung wohl im absoluten Luxussegment liegen werden. Obwohl zahlenmäßig weniger Wohnungen geplant sind, sollen anstelle der bislang ca. 25 nun 50 Tiefgaragenplätze entstehen.

Ein Abriss wäre eine soziale und auch eine ökologische Katastrophe angesichts der grauen Energie, die eine solche Maßnahme verschwendet, und dem Anliegen, die derzeitigen Mieter*innen zu vertreiben. Wohnungen im Neubau werden den bisherigen Mieter*innen von der Dawonia nicht angeboten, wohl wissend, dass diese Wohnungen für jetzige Mieter*innen nicht bezahlbar wären. Jedoch gilt für Mieter*innen, die zum Zeitpunkt der Privatisierung mindestens 60 Jahre waren, ein lebenslanger Kündigungsschutz durch die Sozialcharta. Schon jetzt stehen immer mehr Wohnungen im Wohnblock leer. Laut Anwohnern sind es etwa 20 bis 30 Wohnungen. Der Leerstand soll in Teilen schon seit Jahren bestehen. Ein Zustand, der angesichts der Wohnungsnot nicht hinzunehmen ist.

Die Dawonia ist für ihre gnadenlose Profitmaximierung auf dem Rücken der Mieter*innen bekannt. Seit der Privatisierung der ehemals landeseigenen Wohnungen für einen Spottpreis im Jahr 2013 durch den heutigen Ministerpräsidenten Markus Söder wurde eine Vielzahl an Mieter*innen verdrängt. Die ärgsten Befürchtungen der Gegner*innen der Privatisierung wurden noch übertroffen. Durch Modernisierungen, permanente Mieterhöhungen oder Aufteilung in Eigentumswohnungen nutzt die Dawonia alle Möglichkeiten, um die maximale Wertschöpfung aus ihrem Wohnungsbestand herauszuholen. Gleichzeitig ist die Dawonia dafür bekannt, nur wenig Geld für die Instandhaltung in die Hand zu nehmen, da dies den Profit schmälert. Die Privatisierung von 32.000 Wohnungen bleibt eine Ursünde der damaligen Landesregierung. Es gilt nun alles dafür zu tun, die verbliebenen Bewohner*innen zu schützen und der Wohnungsspekulation in der Landeshauptstadt München ein Ende zu bereiten.“

Auf Grund der Komplexität der Anfrage waren Stellungnahmen anderer Referate erforderlich. Eine fristgemäße Bearbeitung war daher nicht möglich. Dies wurde mit Schreiben vom 20.09.2022 mitgeteilt. Für die Fristverlängerung bedanke ich mich.

Zu Ihrer Anfrage vom 14.09.2022 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Wurde der beschriebene Leerstand über den städtischen Leerstandsmelder angezeigt?
Welche Kenntnisse hat die Stadt München über den bestehenden Leerstand? Wie hat sich dieser entwickelt?

Antwort:

Der Leerstand wurde über den städtischen Leerstandsmelder angezeigt.
Es stehen seitdem zunehmend Wohnungen leer, da das Anwesen abgebrochen werden soll.

Frage 2:

Ist die Stadt dem Leerstand nachgegangen? Welche Maßnahmen hat die Stadt bisher ergriffen, um den Leerstand zu beenden? Falls keine Maßnahmen ergriffen wurden: weshalb nicht?

Antwort:

Aufgrund des Hinweises wurde ein Zweckentfremdungsverfahren eingeleitet, in dessen Verlauf sich zunächst ergab, dass das Anwesen umfangreich saniert werden soll. Später wurde dann ein Antrag auf Zweckentfremdung durch Abbruch gestellt. Da ein geplanter Abbruch einen gerechtfertigten Grund für einen Leerstand darstellt, gab es rechtlich keine Möglichkeit, dagegen vorzugehen.

Frage 3:

Liegt für den Wohnblock ein gültiger Bauantrag vor und wann wurde dieser genehmigt?
Welche Maßnahmen beinhaltet ein solcher Bauantrag? Wurde für das Objekt eine Abrissgenehmigung beantragt und genehmigt?

Antwort:

Für das Anwesen liegt ein Bauantrag auf Abbruch und Neubau einer Wohnanlage mit

Tiefgarage vor, der jedoch noch nicht genehmigt wurde.
Der zweckentfremdungsrechtliche Abbruchantrag wurde bislang ebenfalls noch nicht genehmigt.

Frage 4:

Ist der Stadt bekannt, ob anstelle von günstigem Wohnraum teure Eigentumswohnungen entstehen werden, die für den übergroßen Teil der Gesellschaft nicht bezahlbar sind?

Antwort:

Ob Eigentumswohnungen entstehen sollen, ist nicht bekannt. Das Anwesen liegt nicht im Umgriff einer Erhaltungssatzung, so dass die Begründung von Wohnungseigentum nicht dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegt.

Frage 5:

Ist der Stadt bekannt, ob in der Wohnanlage Menschen wohnen, die zum Zeitpunkt der Privatisierung (Mai 2013) mindestens 60 Jahre waren und deswegen nach der Sozialcharta ein lebenslanges Wohnrecht besitzen?

Antwort:

Ob und wie viele Menschen in der Wohnanlage zum Zeitpunkt der Privatisierung 60 Jahre waren, ist nicht bekannt und auch nicht mehr ermittelbar.

Die Sozialcharta der Dawonia ist zudem im Zweckentfremdungsrecht nicht maßgeblich, da diese nur das privatrechtliche Verhältnis zwischen der Dawonia und den Mieter*innen betrifft. Eine Einflussnahme auf miet-/privatrechtliche Belange ist mit Hilfe des Zweckentfremdungsrechts deshalb nicht möglich.

Frage 6:

Wie hoch beziffert die Stadt München den Bodenwertzuwachs des gesamten Grundstückes vom Zeitpunkt der Privatisierung der GBW 2013 bis heute?

Antwort:

Hierzu teilt das Bewertungsamt mit, dass der konkrete Bodenwertzuwachs nur im Rahmen von ausführlichen Verkehrswertgutachten ermittelt werden kann. Die dazu notwendigen Unterlagen sind jedoch nicht verfügbar.

Hilfsweise teilt das Bewertungsamt die Höhe des Bodenrichtwertes zum Zeitpunkt 31.12.2012 bzw. 01.01.2022 mit. Dieser lag 2012 bei 7500 € pro m², bei der Nutzungsart M (Geschossbaugebiet) und der wertrelevanten Geschossflächenzahl 2,5 und 2022 bei 21000 € bei unveränderter Nutzungsart und Geschossflächenzahl.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin