



[...]

Franziskanerstraße 8
81669 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-989 67203
Dienstgebäude:
Welfenstraße 22

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
S-III-W/BS

Datum
28.06.2023

Maßnahmen gegen Gentrifizierung und Leerstand Agnesstraße 48

Anfrage Nr. 20-26 / Q00297
aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West
am 15.06.2023

Sehr geehrte Frau, sehr geehrter Herr,

auf Ihre Anfrage aus der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West vom 15.06.2023, was die Landeshauptstadt München gegen die Mietervertreibung durch Gentrifizierung und den Leerstand in der Agnesstraße 48 unternimmt, wird Bezug genommen.

Die Landeshauptstadt München setzt sich im Rahmen der Stadtteilentwicklung aktiv dafür ein, dem Prozess der Gentrifizierung, das heißt dem Strukturwandel in Stadtteilen aufgrund des Abzugs ärmerer und des Zuzugs wohlhabenderer Bevölkerungsgruppen aufgrund der Mietpreisentwicklung, entgegenzuwirken, indem preiswerter Wohnraum erhalten sowie städtischer Wohnungsbestand und Wohnungsneubau ausgeweitet werden sollen. Wichtige Instrumente hierfür sind unter anderem der Erlass von Erhaltungssatzungen zur Gegensteuerung von städtebaulich unerwünschten Entwicklungen, die Stadtsanierung nach dem besonderem Städtebaurecht, die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts, das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum sowie die seit 01.03.2014 bestehende Genehmigungspflicht der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten. Seit dem 01.06.2023 besteht nun auch für das gesamte Stadtgebiet München ein Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum für Wohngebäude ab 11 Wohneinheiten. Läuft ein Gebiet Gefahr, seinen städtebaulich erhaltenswerten Charakter durch die Verdrängung der angestammten Bevölkerung zu verlieren, sollen die negativen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen, die mit einer Umstrukturierung verbunden sein können, vermieden oder

zumindest gemindert werden.

Das von Ihnen angesprochene Anwesen in der Agnesstraße 48 ist dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, schon seit Längerem bekannt. Für dieses Gebäude wurde die Genehmigung zur Zweckentfremdung durch Abbruch erteilt, da die Eigentümerin ausreichend Ersatzwohnraum angeboten hat und somit die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.

Von dieser Genehmigung auf Abbruch konnte jedoch kein Gebrauch gemacht werden, da das Gebäude in die Bayerische Denkmalschutzliste aufgenommen wurde.

Durch den Neubau von Wohnraum in Pasing wird ausreichend Ersatz für die Agnesstraße 48 geschaffen. Es liegt daher keine Zweckentfremdung im Sinne der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) vor. Der Wohnungsbestand ist durch den Ersatzwohnraum wieder ausgeglichen. Eine Wiederbelegung der leerstehenden Wohnungen in der Agnesstraße 48 kann vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, leider nicht mehr angeordnet werden.

Zum Zeitpunkt der Abbruchgenehmigung lag das Anwesen Agnesstraße 48 noch nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet. Nur im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung unterliegen bestimmte bauliche Maßnahmen an bestehendem Wohnraum einem besonderen Genehmigungsverfahren. So können Mieter*innen insofern vor Vertreibung und Verdrängung durch Luxussanierungen geschützt werden, als dass Abbruch, bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen einer speziellen Genehmigung bedürfen.

Durch die erteilte Abbruchgenehmigung – mit der bereits erfolgten Schaffung des Ersatzwohnraumes – hat das Sozialreferat auf das Anwesen Agnesstraße 48 keinen zweckentfremdungs- und erhaltungssatzungsrechtlichen Zugriff mehr. Ein Einschreiten ist durch das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, bedauerlicherweise nicht mehr möglich.

Mit freundlichen Grüßen

gez.