

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



München, den 24.02.2017

Bezahlbaren Wohnraum erhalten – Abwendungserklärung endlich reformieren

Antrag

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Erklärung zur Abwendung des Vorkaufsrechts der Stadt in Erhaltungssatzungsgebieten zu reformieren.

Dabei sind alle Maßnahmen anzuwenden, die geeignet sind, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172(1) BauGB sowie den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor einer direkten Verdrängungsgefahr durch Kapitalanleger und Sanierung zu erreichen. Insbesondere geprüft werden sollen:

- eine Festlegung einer Höchstgrenze bei Neuvermietungen
- eine Neuvermietung nur an Förderberechtigte (Einkommensgrenzen)
- eine Begrenzung der Mieterhöhungen in Anlehnung an das München Modell Miete
- eine Umlegung der Modernisierungskosten wie bei städtischen Wohnungen
- eine Informationspflicht über Regelungen an Mieter

Begründung:

In Erhaltungssatzungsgebieten hat die Stadt München ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Mietshäusern. Sofern die Käuferseite eine geeignete Abwendungserklärung zur Sicherung der Satzungsziele (Milieuschutz) abgibt, kann das Vorkaufsrecht der Stadt abgewendet werden.

Seitdem der Freistaat mit 20-jähriger Verspätung ab 1. März 2014 den lange geforderten Umwandlungsvorbehalt in Kraft setzte, ist in der derzeitigen Fassung der Abwendungserklärung lediglich ein Verbot von Luxussanierungen relevant. Da die Standardausstattung Münchner Wohnungen bereits sehr hoch ist und Luxusmieten auch ohne Luxusausstattung verlangt werden können, läuft die Abwendungserklärung in der derzeitigen Fassung ins Leere und wird von Käufern gerne unterschrieben, so dass 2015 lediglich 1 Vorkaufsrecht von der Stadt tatsächlich ausgeübt werden „musste“. Da ist es schon fast konsequent, dass es den Mietern gegenüber keine Informationspflicht (mehr) über die Regelungen gibt. Überspitzt gesagt wird durch die Abwendungserklärung heute lediglich ein Kauf durch die LH München abgewendet. Nicht das Milieu sondern vielmehr der Haushalt der LH München wird geschützt.

Um wirklich – wie vom Gesetzgeber so auch gewollt - einen erweiterten Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung erreichen zu können, müsste eine wirksame Anwendungserklärung weitergehende Vereinbarungen beinhalten. Da viele Objekte

einen Sanierungsrückstand haben, ist es für Käufer - auch bei Abgabe einer Abwendungserklärung in der heutigen Fassung - ein Leichtes, die bisherigen Mieter im Rahmen einer Sanierung, die regelmäßig hohe Mietsteigerungen nach sich ziehen, zu verdrängen.

„Kaum eine andere deutsche Großstadt engagiert sich wie die Landeshauptstadt München dafür, preiswerten Wohnraum zu erhalten“ - heißt es vollmundig auf der Homepage der LH München. Wenn es die LH München wirklich ernst mit dieser Aussage meint, schiebt sie die Reformierung der Abwendungserklärung nicht mehr auf die lange Bank sondern handelt. Bereits heute müssen bei der regelmäßigen Überprüfung der Erhaltungssatzgebiete immer wieder Teilgebiete „entlassen“ werden, für die Altstadt scheint der Zug bereits abgefahren zu sein. Ein "Weiter so" lässt befürchten, dass in 10 Jahren das Kapitel „Erhaltungssatzung“ abgeschlossen sein wird und die gesamte Stadt „entlassen“ wird.

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Gülseren Demirel

Paul Bickelbacher

Herbert Danner

Anna Hanusch

Sabine Nallinger

Mitglieder des Stadtrates