

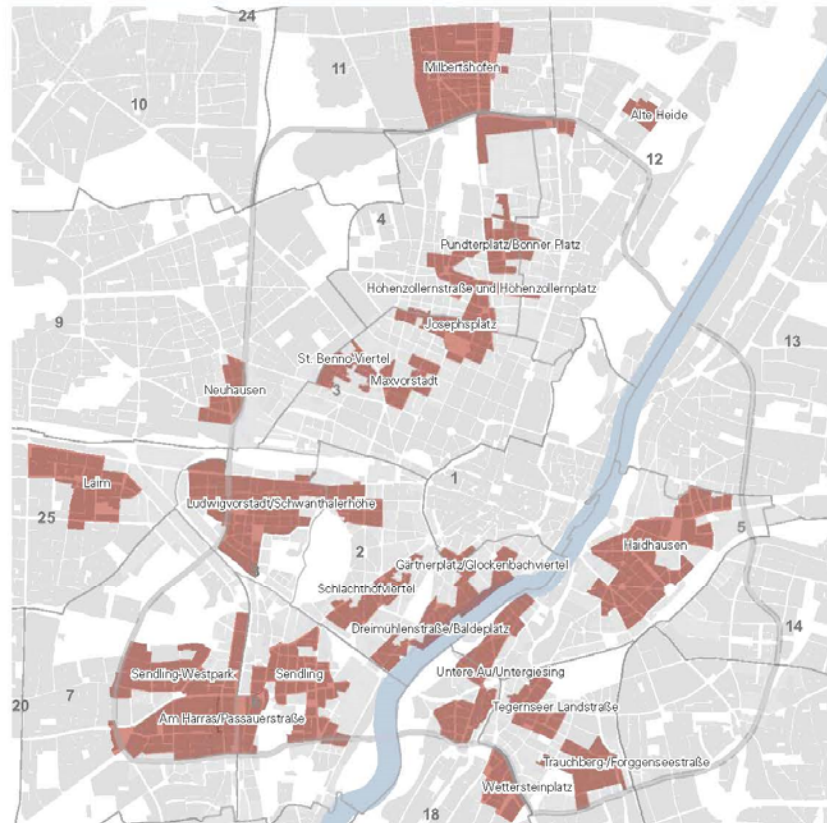
BEZIRKSAUSSCHUSS FORDERT

Mehr Schutz gegen Luxussanierer

Der Bezirksausschuss Schwabing-West hat den Stadtrat aufgefordert, Mieter in Erhaltungssatzungsgebieten noch stärker zu schützen. Möglich wäre das, indem Immobilienkäufer ein Mietshaus solange nicht ohne Zustimmung der Stadt luxussanieren oder in Eigentumswohnungen umwandeln dürfen, wie in dem Gebiet eine Erhaltungssatzung gilt. Und das könnte sehr lange sein. Das Sozialreferat findet die Idee interessant.



IN DIESEN GEBIETEN GILT DIE ERHALTUNGSSATZUNG



Wo die Stadt versucht, Mieter zu schützen: Die Grafik zeigt, wo Erhaltungssatzungsgebiete ausgewiesen sind (Stand August). Die Zahlen bezeichnen die Viertel. Leim zum Beispiel gilt in der städtischen Reihung als Stadtbezirk 25. GRAFIK: UHM

VON SÖREN GÖTZ, HÜSEYIN INCE UND KLAUS VICK

Bis 2030 werden in München über 200 000 neue Einwohner erwartet. Der Wohnraum wird immer knapper. Das ruft Spekulanten auf den Plan. Sie kaufen bevorzugt in Innenstadtlagen Immobilien, um sie teurer weiterzuverkaufen – oder um sie luxuriös zu sanieren und die Mieten so stark wie möglich zu erhöhen. Eine weiterer Trick, um Münchner mit günstiger Miete loszuwerden: Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Häufig wird einfach Eigenbedarf angemeldet oder verkauft.

Um die Vertreibung Münchner Milieus zu verhindern, verfügt die Stadt in manchen Vierteln über Mittel und Instrumente – nämlich dort, wo die „Erhaltungssatzung“ gilt. Der BA Schwabing-West fordert nun, diese Instrumente deutlich scharfer einzusetzen. Der konkrete Vorschlag: Die Stadt solle die Erhaltungssatzungsfrist und die Frist für die sogenannte Abwendungserklärung (siehe unten) koppeln. Das könnte enorme Folgen haben, denn dann wären Luxussanierung und Umwandlung in Eigentumswohnungen dort dauerhaft nicht mehr möglich.

Erhaltungssatzung

In München gilt die Erhaltungssatzung in 21 Gebieten mit 261 000 Einwohnern. Geschützt werden dürfen nur Gebiete mit besonders hohem Mietendruck oder Verdrängungseffekten für das alteingesessene Milieu. Hier müssen Wohnungseigentümer Modernisierungen oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vom Amt für Wohnen genehmigen lassen. Der Schutz gilt für fünf Jahre – und kann dann von der Stadt immer wieder um fünf Jahre verlängert werden. Seit 30 Jahren wendet München dieses Instrument an, um gewachsene Milieus und Mieten zu bewahren. Das erste Gebiet mit Erhaltungssatzung am Pündterplatz ist bereits seit 1987 geschützt – also seit 30 Jahren.

Abwendungserklärung

Außerdem hat die Stadt in diesen Gebieten ein Vorkaufsrecht. Steht eine Immobilie zum Verkauf, wird die Stadt als Käufer bevorzugt. Bevor die Stadt aber ihr Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten beansprucht, unterschreiben private Käufer lieber eine sogenannte Abwendungserklärung.

Denn: Sobald sie diese unterschreiben, entfällt das Vorkaufsrecht der Stadt. Der Käufer verpflichtet sich im Gegenzug für zehn Jahre, die

gekaufte Immobilie weder in Eigentumswohnungen umzuwandeln noch „unangemessen“ – also luxuriös – zu modernisieren. Danach müssen Eigentümer lediglich die Auflagen des Erhaltungssatzungsgebietes berücksichtigen. Und genau hier möchte der Bezirksausschuss Schwabing-West ansetzen. 2016 nahm die Stadt nur ein einziges Mal das Vorkaufsrecht in Anspruch, es handelte sich um ein Haus mit vier Wohnungen. Dem stehen ganze 52 Abwendungserklärungen gegenüber. 52 privat gekaufte Objekte mit insgesamt 1553 Wohnungen – ein Rekordwert der letzten 16 Jahre.

Milieuschutz stärken

„Die Bewohner am Pündterplatz hätten laut heutiger Frist schon seit 1997 keinen Schutz vor Verdrängung mehr“, sagt Albrecht Schmidt (SPD), Mitglied des BA und ehemaliger Vize-Vorsitzender des städtischen Mieterbeirats. Der BA findet es deshalb nur „logisch“, die Gültigkeit von Abwendungserklärungen an die Dauer der Erhaltungssatzung anzupassen und hat das beim Stadtrat beantragt.

Stimmt der zu, würden die Abwendungserklärungen, die ein Käufer abgibt, zwar wei-

terhin zehn Jahre lang gelten – sich dann aber automatisch verlängern, sobald der Stadtrat die Erhaltungssatzung im jeweiligen Gebiet fortführt. Die Geltungsdauer sei nur deshalb auf zehn Jahre beschränkt, weil die Erhaltungssatzungen bei ihrer Einführung ebenfalls auf zehn Jahre befristet waren, teilte das Sozialreferat auf Anfrage mit.

Der Vorschlag der Schwabinger Politiker ist in zweierlei Hinsicht bemerkenswert: Erstens: Er bezieht sich nicht nur auf Schwabing-West, sondern auf alle Erhaltungssatzungsgebiete in München.

Zweitens: Der Bezirksausschuss hofft, dass dadurch das Ende für Abwendungserklärungen nicht mehr planbar ist. Eine berechtigte Hoffnung, denn die Stadt verlängert Erhaltungssatzungen regelmäßig. Am Pündterplatz etwa wurden erst im Juli weitere fünf Jahre bewilligt. Auch die Maxvorstadt, Ludwigsvorstadt, der Josephsplatz und die Schwantalerhöhe wurden heuer verlängert. In der Altstadt und im Lehel gibt es keine Erhaltungssatzung mehr. Hier hat die Stadt bereits kapituliert. Die Gentrifizierung sei schon zu weit fortgeschritten und es gebe kein schützenswertes Milieu mehr, hieß es erst im Februar.

Gerichte urteilen für die Zehn-Jahres-Frist

Spannend bleibt, wie Gerichte auf eine Koppelung der Fristen reagieren, sollte ein Eigentümer klagen. Einige Gerichtsurteile bestätigen die derzeitige Frist der Abwendungserklärung. Das Verwaltungsgericht München etwa hatte 1993 die Dauer von zehn Jahren als angemessen bewertet. In späteren Verfahren urteilten einige Richter mit dem Wortlaut, dass diese Frist „das maximal Zumutbare“ für Eigentümer sei.

Die Explosion der Mieten bringt die Verwaltung nun offenbar dazu, an dieser Regelung zu rütteln. Zum Antrag des BA sagte eine Sprecherin des Sozialreferats: „Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung macht sich die Stadtverwaltung zurzeit Gedanken, ob hier noch Nachsteuerungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel die Verlängerung der Geltungsdauer der Abwendungserklärung, denkbar wären.“

„Verschärfung wäre unangemessen“

Auch kritische Stimmen mischen sich in die Debatte. Eigentümer in Erhaltungssatz-

gebieten fürchten, dass ihre Immobilien an Wert verlieren, falls der Stadtrat tatsächlich eine derartige Regelung beschließt. Rudolf Stürzer vom Haus- und Grundbesitzerverein München findet den Antrag des BA einseitig und unausgewogen. „Die derzeitige Regelung berücksichtigt bereits Mieter- und Eigentümerinteressen. Eine weitere Verschärfung zu Lasten der Eigentümer wäre unangemessen. Alle Regularien, die Erhaltungssatzungen mit sich bringen, sind für Eigentümer schon jetzt einschneidend.“

Falls der Stadtrat die Koppelung der Fristen beschließen sollte, dürften Klagen von Eigentümern folgen. Stürzer: „Ich glaube nicht, dass der BA-Vorschlag einer gerichtlichen Prüfung standhalten würde.“

Formell steht einem positiven Beschluss des Stadtrates jedenfalls nichts im Wege. Eine Anfrage bei der Regierung von Oberbayern ergab: Sowohl der Erlass und Vollzug von Erhaltungssatzungen als auch die Ausübung des Vorkaufsrechts und die Modalitäten der Abwendungserklärung sind allein Sache der Stadt. Eine Genehmigung oder Freigabe durch die Regierung von Oberbayern ist hier nicht gesetzlich vorgesehen.