

## Für den Traum vom günstigen Wohnen ignoriert München geltendes Recht



Günstiger Wohnraum in München ist extrem selten - die Stadt will das ändern  
Foto-Quelle: pixabay

Günstiger Wohnraum in München ist rar. Die bayerische Landeshauptstadt will deshalb unterbinden, dass Hauseigentümer Immobilien abreißen, um die Neubauwohnungen dann teurer zu vermieten oder zu verkaufen. Dafür hat sie strenge Vorgaben beschlossen, die allerdings umstritten sind. Drohen schon bald Berliner Verhältnisse samt Investitionsstopp an der Isar?

Die Stadt München hat mit den Stimmen von Rot-Grün eine Verschärfung der so genannten Zweckentfremdungssatzung beschlossen, die ab dem 1. Januar 2020 wirksam wird.

Die neuen Regeln sind umstritten, denn die Beschlüsse widersprechen geltenden Gerichtsurteilen des Bundesverwaltungsgerichts. Eine Tatsache, die auch dem SPD-Partner im Rathaus, der CSU, sauer aufstieß, weshalb die Fraktion bei der Verabschiedung im Herbst nur einem Teil der Regelungen zustimmte.

Welche Regeln künftig gelten

Wer sein Haus abreißen und ein neues bauen möchte, braucht dafür die Genehmigung der Stadt München.

- Grundsätzlich bleibt es erlaubt, Mietwohnraum abzureißen, sofern Ersatz angeboten wird. War es bisher Hauseigentümern gestattet, wegfallenden Wohnraum zu ersetzen, indem sie irgendwo auf dem Stadtgebiet als Ausgleich neuen schaffen, gilt ab 1. Januar, dass es in der Regel **derselbe Stadtbezirk** sein muss (§7 Abs. 2 Ziffer 1, Zweckentfremdungssatzung).
- Anders als bisher steht es ab Januar Eigentümern nicht mehr offen, ob sie die neue Immobilie wieder vermieten oder stattdessen Eigentumswohnungen bauen. **Vermieteter Wohnraum muss künftig durch Mietwohnraum ersetzt werden**, wobei sich die Miethöhe an der **ortsüblichen Vergleichsmiete** nach dem jeweils gültigen Mietspiegel für München zu orientieren hat (§7 Abs. 2 Ziffer 5).

Begründung des zuständigen Referats

"In den letzten Jahren zeigte sich, dass auch bestehender, gut erhaltener Mietwohnraum oft sehr teuren Eigentumswohnungen weichen muss. Dieser Entwicklung gilt es gegenzusteuern. Zudem muss auch in den einzelnen Stadtgebieten die Wohnraumbilanz ausgeglichen sein", begründete das für Bauen und Wohnen zuständige Sozialreferat seinen Antrag auf Satzungsänderung.

Hier wird dem Bundesverwaltungsgericht widersprochen

Allerdings hatte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in einem früheren Urteil explizit ausgeschlossen, dass der Abbruchgenehmigung von veraltetem Wohnraum die Auflage beigefügt werden darf, dass der künftige Mietpreis die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen dürfe [Az.: 8C 18/96; 17.10.1997]. Weiter besagt ein Beschluss des BVerwG vom 25.06.1996 [Az.: 8B 129/96], dass es unerheblich sei, ob die neuen Wohnungen wieder vermietet, selbst genutzt oder aber als Eigentumswohnungen verkauft werden.

München will Rechtslage neu klären lassen

Die Stadt München ist sich der geltenden Rechtslage durchaus bewusst. Sie ist jedoch der Auffassung, "dass nach fast 25 Jahren aufgrund des sich veränderten zu Grunde liegenden Sachverhaltes eine andere rechtliche Bewertung erfolgen muss", wie Sozialamt-Sprecher Frank Boos *wise.life* sagte. „Der Wohnungsmarkt in München ist extrem angespannt. Daher hat der Münchner Stadtrat ein "klares Votum" für eine Verschärfung der Zweckentfremdungssatzung abgegeben.

CSU-Stadtrat: "Man muss auf Boden der Tatsachen bleiben"

Am "klarem Votum" war der Koalitionspartner allerdings nicht beteiligt: Die CSU stimmte nur dem Ausgleich im selben Viertel als "Zugeständnis" zu, auch wenn es hier anders lautende Urteile etwa vom Berliner Oberverwaltungsgericht gibt. Zu den weiteren Verschärfungen sagt CSU-Stadtrat Johann Stadler, selbst Rechtsanwalt: "Man kann doch nicht Beschlüsse fassen, die Stand heute dem Gesetz nicht entsprechen. Man muss doch auf dem Boden der Tatsachen bleiben."

Mieterverein: "Auf alle Fälle sinnvoll"

Lob kommt dagegen vom Mieterverein München, der die Verschärfung der Zweckentfremdungssatzung als "auf alle Fälle sinnvoll" bezeichnet. Nach Angaben von Geschäftsführer Volker Rastätter liegt die Miete in einem Neubau teils „deutlich“ über dem Mietdurchschnitt im Viertel.

Er verweist auf die Neubauwohnungen am Nockherberg, hier liege der Quadratmeterpreis kalt teilweise bei fast 24 Euro. "Die ortsübliche Vergleichsmiete in dieser Lage mit sehr guter Ausstattung liegt nach unserer Berechnung bei um die 16,40 Euro pro Quadratmeter kalt", sagt

Rastätter. Laut Mietspiegel 2019 beträgt der Quadratmeterpreis für Bestandsmietverhältnisse in München durchschnittlich 11,69 Euro.

Eigentümerverband fürchtet Berliner Verhältnisse und Investmentstopp

Dagegen prophezeit der Eigentümerverband Haus und Grund ähnliche Auswirkungen, wie der Mietendeckel in Berlin bringen werde. "Dort hat eine Umfrage ergeben, dass 91 Prozent der befragten Investoren weniger Investitionen in den Neubau oder einen kompletten Investitionsstopp planen", sagt Geschäftsführer Rudolf Stürzer.

"Damit wird die Verschärfung der Zweckentfremdungssatzung den Wohnungsmangel in München weiter verschärfen und zu höheren Mieten in anderen Bereichen des Wohnungsmarktes führen."

Verband: Investoren werden Auflagen missachten und klagen

Investoren bekämen Probleme, ein Bauhaben zu finanzieren, da Banken nur Kredite finanzieren dürften, die über eine angemessene Rendite auch langfristig bedient werden können. "Dies ist bei Begrenzung auf eine lediglich ortsübliche Miete bei einem Neubauvorhaben nicht mehr darstellbar", sagt Stürzer. Er glaubt: "Letztlich ist zu erwarten, dass Investoren, die ein Bauvorhaben trotzdem durchziehen, die Auflage der ortsüblichen Miete missachten und die Rechtslage mit zahlreichen Prozessen erst klären lassen mit durchaus positiven Erfolgsaussichten."

Immobilien-Anwalt: Werteverlust von 30 Prozent möglich

Der Rechtsanwalt Herbert Kaltenecker von der Kanzlei Labbé & Partner bereitet nach eigenen Angaben bereits Klagen für Mandanten gegen die Verschärfung vor. Es gebe Eigentümer, die vor sechs Monaten ein Mehrfamilienhaus, auf Basis der bis dato geltenden Bestimmungen gekauft haben.

"Nach erster Einschätzung können die neuen Regelungen zu einem Wertverlust von mindestens 30 Prozent führen", sagt er. Wenn die Bank daher einen höheren Eigenkapitalanteil fordert, könne dies schlimmstenfalls sogar eine Insolvenz dieser Investoren nach sich ziehen.

Gesellschaftspolitisch "extrem problematisch"

Unabhängig davon beurteilt er das Vorgehen der Stadt äußerst kritisch: Denn nach keinem existierenden Urteil erlaube die bestehende Ermächtigungsgrundlage die neuen Vorgaben. "Ich halte es für extrem problematisch, wenn die Stadt München dies negiert und gleichwohl die ohne ausreichende Legitimation die Zweckentfremdungssatzung ändert", sagt er.

"Es geht nicht an, dass Zuständigkeiten missachtet werden"

Wenn die Regelungen verschärft werden sollen, müsse der richtige Weg gewählt werden. Die gesetzgeberische Zuständigkeit für das Zweckentfremdungsrecht liege inzwischen auf

Länderebene, für Regelungen im Zusammenhang mit der zulässigen Höhe des Mietzinses sei Bundesrecht einschlägig. "Es geht nicht an, dass Zuständigkeiten missachtet werden und Gemeinden ohne gesetzliche Grundlage, aus eigenen gesellschaftspolitischen Bewertungen, eigenes Ortsrecht erlassen", so Kaltenegger.

Auflagen machen Bauvorhaben teuer

Ihm zufolge wird in der Diskussion zudem häufig übersehen, dass die Baukosten in den vergangenen Jahrzehnten wegen zahlreicher Auflagen extrem angestiegen seien. Aufgrund dieser Auflagen, beispielweise zum Klimaschutz, und der hohen technischen Standards koste der Bau eines Quadratmeter Wohnfläche in Ballungsräume inzwischen mehr als 4000 Euro.

"Wenn die Bau- und Handwerkerkosten wegen der Überhitzung der Baukonjunktur und des Fachkräftemangels dann noch steigen, lässt sich mit einem Mietzins gemäß Mietspiegel nicht mehr kostendeckend bauen", sagt Kaltenegger. Sein Appell lautet daher, die Standards im Mietwohnungsbau, wie beispielsweise in den Niederlanden, zu senken, dann sanken auch wieder der Mietzins für Mieter.

CSU-Stadtrat befürchtet Probleme für Wohnungsbaugesellschaften

CSU-Mann Stadler befürchtet ebenfalls, dass insbesondere der Mietzins-Beschluss kontraproduktiv sein könnte. Wenn etwa die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei Neubauten mit den Einnahmen die Kosten nicht mehr decken könnten, gehe das bald zu Lasten der Sanierung des Altbestands, mit allen Folgen für die Mieter, sagt er. "Gegen niedrigere Mieten kann man nichts haben. Das größte Problem niedriger Mieten ist jedoch: Wer als Bauherr vorhersehbar draufzahlt, baut nicht."