

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 23. April 2021

Leerstand bekämpfen III: Zweckentfremdungsgesetz verschärfen - Beschlagnahmung und Mietobergrenzen ermöglichen

Antrag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich im Bayerischen Städtetag und beim Freistaat Bayern für eine Verschärfung des bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) mit folgenden Zielen einzusetzen:

- Einführung eines sogenannten Treuhandmodells entsprechend der Gesetzgebung in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg, um leerstehenden und verwahrlosten Wohnraum wieder bewohnbar zu machen
- Der Verlust von bezahlbarem Mietwohnraum durch Abriss darf nur durch Mietwohnungen kompensiert werden, deren Eingangsmiete entsprechend Wohnen in München VI nicht 11,50 €/m² übersteigt und in örtlicher Nähe (Stadtbezirk) geschaffen wird

Begründung

Während viele Menschen keinen bezahlbaren Wohnraum mehr in München finden und die Zahl der Wohnungslosen weiter steigt, wachsen die Bodenpreise um jährlich etwa 20 Prozent und stehen Wohnhäuser über Jahre leer und verwahrlosen. Ein bekanntes Beispiel dafür war das Dönerhaus im Westend, das nach 15 Jahren Leerstand vor einem Jahr abgerissen wurde¹. Während die Bürgerversammlung mit überwältigender Mehrheit damals die Enteignung des Hauses forderte, sah die Verwaltung ihre Hände gebunden².

¹ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-schwanthalerstrasse-doener-haus-abriss-1.4860818>

² <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/schwanthalerhoehe-doener-haus-soll-nicht-enteignet-werden-1.3898089>

In den Stadtstaaten Hamburg und Berlin wird in ähnlichen Fällen anders gehandelt. Jahrelang leerstehende Wohnraum wurde so zum Beispiel in Berlin-Weißensee³ oder Hamburg-Hamm⁴ vorübergehend beschlagnahmt, auf Kosten des Eigentümers instandgesetzt und wieder vermietet. Möglich macht dies ein Treuhandmodell, das jeweils in den Zweckentfremdungsverordnungen der Städte definiert ist. Der Freistaat muss sich diese Gesetzgebung zum Vorbild nehmen. Durchgesetzte Beschlagnahmungen und Wiedervermietungen haben eine abschreckende Wirkung auf Immobilienspekulanten.

Mit dem Urteil des bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. Januar 2021 wurde entschieden, dass die Kommune keine Mietobergrenzen für Ersatzwohnraum für durch Abriss wegfallender Mietwohnungen bestimmen kann. Die Urteilsbegründung verweist dabei auf die Bestimmungen im ZmEWG. Auch eine Bestimmung, dass der Ersatzwohnraum im selben Stadtgebiet errichtet werden soll, wurde gekippt. Dies hat zur Folge, dass bezahlbarer Mietwohnraum weiter für Luxuseigentumswohnungen ersetzt werden kann, wie an der Ecke Türken-, Schellingstraße. Dort werden 19 Wohnungen abgerissen werden und dafür durch die OMEGA AG mit individuellen Penthouse Wohnungen im Stadtbezirk Hadern ersetzt⁵. Dies macht es notwendig, auf nötige Gesetzesänderung auf Landesebene zu drängen.

Um diese Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum zu verhindern, lohnt es nach Berlin zu schauen, wo Mietobergrenzen für Ersatzwohnraum Realität sind. In der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung wird dabei sogar eine Mietobergrenze von 7,92 €/m² festgesetzt⁶. Entgegen der Propaganda des Lobbyvereins der Immobilienwirtschaft: Haus + Grund, lässt eine Begrenzung der Mieten durch den Mietspiegel unter Berücksichtigung der Zuschläge (Lage, Wohnstandart usw.) Mieten von bis zu 20 €/m² zu. Miethöhen die in der Regel weitaus höher sind als die des zuvor abgebrochenen Wohnraumes. Deswegen sollten die Eingangsmieten für Ersatzwohnraum entsprechend Wohnen in München VI nicht 11,50 €/m² übersteigen.

Initiative:
Stadtrat Stefan Jagel

Gezeichnet:
Stadträtin Marie Burneleit
Stadträtin Brigitte Wolf
Stadtrat Thomas Lechner

³ <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2020/01/haus-beschlagnahmt-berlin-pankow-renovierung-geisterhaus.html>

⁴ <https://www.mopo.de/hamburg/erfolgreiche-zwangs-sanierung-rote-karte-fuer-hamburgs-spekulanten-28364034>

⁵ <https://www.munich-crowns.de/>

⁶ <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-WoZwEntfrVBErahmen>

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München