

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

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

München, 07. Juli 2021

Anfrage

Aufteilung in Eigentumswohnungen im Erhaltungssatzungsgebiet: Sonderrechte für luxemburgischen Immobilienspekulanten?

Am Rande des Luitpoldparks sind die Bewohner*innen des Wohnblocks zwischen Schleißheimer-, Gernot- und Bambergerstraße von der Verdrängung bedroht¹. Eigentümer des Blocks mit 90 Wohnungen ist J.P. Residential 17 S.à.r.l.-eine Zweckgesellschaft des „Private Equity Fund Managers“ Jargonant Partners mit Briefkasten im Steuerparadies Luxemburg. Im Sinne des maximalen Profits wollen die Immobilienspekulanten den Wohnblock mit Luxus-Eigentumswohnungen nachverdichten.

Seit dem 10. April 2020 ist der Wohnblock Teil des neu geschaffenen Erhaltungssatzungsgebiets Birnauer Straße. Durch die zusätzlichen Regeln in Erhaltungssatzungsgebiete sind die Verwertungsmöglichkeiten durch die Immobilienspekulanten begrenzt. So können die Mieten durch Luxusmodernisierungen nicht angehoben werden. Zudem kann eine Umwandlung in Eigentumswohnungen eigentlich durch das sogenannte Umwandlungsverbot in Erhaltungssatzungsgebieten verhindert werden² - ein essenzielles Instrument zum Milieuschutz. Doch nach Recherchen der Bewohner*innen wurde die Aufteilung des Wohnblockes in Eigentumswohnungen trotzdem Mitte Dezember 2020 vollzogen – also deutlich nach dem Inkrafttreten des Erhaltungssatzungsgebietes. In einer Sitzung des Bezirksausschusses Schwabing West wurde von den Mitgliedern zurückgemeldet, dass sie nicht über die Abgeschlossenheitsbescheinigung informiert waren, die einer Umwandlung in Eigentumswohnungen vorausgeht. Diese Information liegt den BA-Mitgliedern in der Regel vor. Es bleiben deswegen viele offene Fragen, wie die Umwandlung durchgeführt werden konnte und ob sie rechtens ist.

Darüber hinaus soll der Innenhof der Anlage, eine grüne Oase, für den Bau einer Tiefgarage weichen. Eine nach Beginn der Vogelbrutzeit geplante Abholzung des Innenhofs Mitte März konnten die Bewohner*innen zumindest vorübergehend verhindern³. Jetzt werden alle Bäume im Oktober gefällt

¹ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-schwabing-luitpoldpark-gentrifizierung-1.5239440>

² <https://www.muenchen.de/rathaus/Serviceangebote/wohnen-bauen/erhaltungssatzungen.html>

³ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/schwabing-ein-letzter-gruener-sommer-1.5255313>

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

werden – mit negativen Folgen für das Mikroklima, die durch die Ersatzbepflanzung nur teilweise (Flachwurzler) und erst in vielen Jahren kompensiert werden können.

Wir bitten daher den Oberbürgermeister, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wurde und falls ja, wann wurde für den betroffenen Wohnblock eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt? Wann wurde diese genehmigt? Wann wurde der Bezirksausschuss Schwabing-West darüber informiert?
2. Wann wurde die Aufteilung des Wohnblocks in Eigentumswohnungen beantragt? Wann wurde die Aufteilung genehmigt?
3. Wurde die Umwandlung durch das Sozialreferat geprüft und genehmigt? Wenn ja: Aus welchen Gründen wurde die Umwandlung bewilligt?
4. Wie hoch beziffert die Stadt München den Bodenwertzuwachs des gesamten Grundstückes vom Zeitpunkt des Kaufs durch Jargonnant Partners 2018 bis heute?
5. Nach Angaben der Anwohner*innen stehen seit drei Jahren Wohnungen im Wohnblock leer – der Leerstand beläuft sich mittlerweile auf rund 20 Prozent. Was hat die Stadt gegen diesen Leerstand unternommen? Wieso wurden angesichts der Wohnungsnot in München die leerstehenden Wohnungen nicht bis zum Beginn der Baumaßnahme befristet vermietet?
6. Hätte der Bau der Tiefgarage durch Stellplatzablösebeträge für die neu entstehenden Wohnungen vermieden werden können? Hat der Investor die zugehörige Behörde mit diesem Anliegen angesprochen?
7. Warum hat sich die Verwaltung über zwei Beschlüsse des Bezirksausschusses hinweggesetzt und die Abholzung der Bäume im Innenhof genehmigt? Warum wurden in der Baugenehmigung so viele Ausnahmetatbestände (z.B. hinsichtlich Abstands- bzw. Überschattungsflächen) genehmigt?

Initiative:

Stadtrat Stefan Jagel

Gezeichnet:

Stadträtin Marie Burneleit

Stadträtin Brigitte Wolf

Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München