

ANTRAG



MünchenSPD Stadtratsfraktion · Rathaus · 80313 München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, 21.02.2020

Gewerbebetriebe in den Stadtvierteln halten - Münchner Mischung schützen

Antrag

Um die gewachsene Münchner Handwerks-, Einzelhandels- und Gewerbestruktur zu erhalten und vor der Verdrängung durch steigenden Mietaufwand zu schützen sowie um die Ansiedlung von Betrieben und Unternehmen – insbesondere in jungen und neuen Stadtquartieren zu forcieren –, wird der Oberbürgermeister gebeten, sich auf allen Ebenen und über alle Gremien nachdrücklich dafür einzusetzen, dass:

- Regelungen für den Mieterschutz auch für Kleingewerbe gelten.
- Erhaltungssatzungen auch für Klein-Gewerbetreibende Anwendung finden können.

Begründung

Vom StartUp über Handwerksfirmen und kleine sowie mittelständische Betriebe im verarbeitenden Gewerbe bis hin zu internationalen Hightech-Konzernen und DAX-Schwergewichten – in München sind Unternehmen verschiedenster Größen und Branchenzugehörigkeit zu finden. Diese Vielzahl an Unternehmen – unsere sogenannte Münchner Mischung – ist eines der tragenden Fundamente dafür, dass München und die Metropolregion München zu den wirtschaftlich erfolgreichsten Standorten in Deutschland und Europa zählen.

Die permanent steigenden Gewerbemieten jedoch verändern und gefährden diese Münchner Mischung. Gentrifizierung trifft nicht nur Mieterinnen und Mieter, sondern in hohem Maße auch Unternehmen. Kleine, Inhaber-geführte Firmen wie auch mittelständische Betriebe trifft der Kostenfaktor Miete dabei häufig am härtesten. Exorbitant steigende Mieten führen nicht selten zu Betriebsaufgaben oder erschweren Unternehmenserweiterungen. München darf keine Stadt werden, in der nur noch große, finanzstarke Unternehmen, Beraterfirmen und Anwaltskanzleien zu Hause sind.

MünchenSPD Stadtratsfraktion

Postanschrift: Rathaus, 80313 München
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München
Tel.: 0 89- 23 39 26 27, Fax: 0 89- 23 32 45 99
E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de
www.spd-rathaus-muenchen.de



Um die Münchner Mischung – diesen breiten Mix an Unternehmen und damit auch an Arbeitsplätzen – zu erhalten, aber auch um künftig weiterhin diese Vielfalt an Geschäften, Gaststätten und Clubs zu ermöglichen, setzen wir uns für einen Mieterschutz bei Kleinst- und Kleingewerbe sowie deren Aufnahme in entsprechende Erhaltungssatzungen ein.

gez.

Simone Burger
Julia Schönfeld-Knor
Renate Kürzdörfer

Kathrin Abele
Jens Röver

Klaus Peter Rupp
Marian Offman

Stadtratsmitglieder



Herrn
Clemens Baumgärtner
Referent für Arbeit und Wirtschaft
Landeshauptstadt München
Herzog-Wilhelm- Straße 15
80331 München

München, 4. Mai 2020

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern wurde von Ihrem Haus gebeten, zum SPD-Antrag „Gewerbebetriebe in den Stadtvierteln halten – Münchner Mischung schützen“ Stellung zu nehmen. Dieser Bitte kommen wir sehr gerne nach und führen wie folgt aus:

Um die gewachsene Münchner Handwerks-, Einzelhandels- und Gewerbestruktur zu erhalten und vor der Verdrängung durch steigenden Mietaufwand zu schützen sowie um die Ansiedlung von Betrieben und Unternehmen – insbesondere in jungen und neuen Stadtquartieren zu forcieren, sollen Regelungen für den Mieterschutz auch für Kleingewerbe gelten und Erhaltungssatzungen auch für Klein-Gewerbetreibende Anwendung finden können.

Handwerksbetriebe sind nicht nur Mieter gewerblicher Flächen, sondern auch Vermieter entsprechender Immobilien. In der Diskussion um eine Anpassung des Gewerbemietrechts muss deshalb berücksichtigt werden, dass Betriebe im Hinblick auf die Ausübung ihres Handwerks langfristige Konzepte verfolgen und dabei – zeitweise – auch als Vermieter von Gewerbeflächen tätig sind. Um künftigen Wachstum begegnen zu können, erwirbt das Handwerk oftmals mehr Baurecht, als es aktuell benötigt, um später entsprechend erweitern zu können. Die Umsetzung des vom Stadtrat beschlossenen Zwangs, das Baurecht vollständig und sofort auszuüben, würde es unmöglich machen, das Konzept einer späteren Eigennutzung umzusetzen, wenn „Zwischenmieter“ einen Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses hätten.

Da Erhaltungssatzungen Veränderungen des Betriebsablaufs bzw. die Umgestaltung des Produktionsstandortes massiv erschweren würden, kann ein derartiges Instrumentarium keinesfalls wie bei der Wohnungsmiete umgesetzt werden. Dies gilt in verstärktem Maße auch für das städtische Vorkaufsrecht und noch mehr bei der entsprechenden Abwendungserklärung, die die Gewerbeimmobilie erheblich entwerten würde.

Dem Grundgedanken, Mietpreis- oder Pachtsteigerungen immer dann Einhalt zu gebieten, wenn sich monopolartige Angebotsstrukturen finden, die oftmals auch durch die Ausstattung der Gewerberäume durch den Pächter bedingt sind (Erpressbarkeit durch die Lage, den Kundenstamm oder die Ausstattung) kann aber zugestimmt werden.



Mehr noch: Im gemeinsamen Interesse einer Lage (besonderer Straßenzug, der durch z.B. handwerkliche Nutzungen geprägt ist und durch Mieter anderer Nutzungszwecke an Wert verlieren würde) sollte es möglich sein, „Mietobergrenzen“ zu setzen. Andernfalls können ganze Straßenzüge, die nur noch unter dem Gesichtspunkt einer Mietenmaximierung geprägt werden, „kippen“ bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand in dieser Entwicklung gebremst werden. Beispiele sind Straßenzüge, die alle paar Meter ein Spielkasino, ein Wettbüro und sonstiges dort zulässiges Gewerbe beherbergen.

Um eine derartige Entwicklung zu verhindern, werden neben juristischen Initiativen seitens der Landeshauptstadt auch eigene Flächen eingesetzt; neben der Vermietung unter Preis an erwünschte, aber nicht so zahlungskräftige Mieter kümmern sich auch noch Quartiersmarketinginitiativen, Regionalmanager oder z.B. auch City-Partner um eine erwünschte Entwicklung entsprechender Areale. Letztendlich geht es immer darum, dass eine wünschenswerte Mischung in einer Geschäftsstraße oder in einem Areal oder Bereich nicht von „revierfremden“ Eigentümern, die ihren Ertrag auf Kosten der anderen Vermieter erhöhen wollen, gefährdet wird. Analog der Einzelhandelssteuerung im Landesentwicklungsprogramm soll verhindert werden, dass eine gesellschaftspolitisch erforderliche Steuerung (z.B. Sicherung der Nahversorgung) durch finanzielle Einzelinteressen (Errichtung eines überdimensionierten Einkaufsmarktes, der die Kaufkraft einer ganzen Region absaugt und damit örtliche Versorgung in Frage stellt) gefährdet wird.

Dieses Beispiel kann eins zu eins auf die Vermieteraktivitäten in einer Straße angewendet werden. Je mehr unterschiedliche Vermieter es gibt, umso schwieriger wird es auch, eine im Interesse aller bestmögliche Vermietung zu erreichen.

Die Intention des vorliegenden Antrages ist aus Sicht des Handwerks durchaus zu begrüßen. Wenn die „Steuerung von Mietverhältnissen“ aus gesamtwirtschaftlicher Sicht bessere Ergebnisse hervorbringt als einzelwirtschaftliche Vermietung, sollte überlegt werden, wie dieses Ziel erreicht werden kann. Der Ansatz über Erhaltungssatzungen bzw. die Anwendung dieses Instrumentariums zum Schutz der Münchner Mischung ist aber sicherlich nicht zielführend.

Anders könnte es hingegen bei Regelungen sein, die Teilbereiche des Mieterschutzes auch auf das Kleingewerbe übertragen wollen. Hier kommt es auf die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen an.

Denkbar wäre z.B. eine freiwillige Vereinbarung unter allen Vermietern eines Areals bei tatkräftiger Unterstützung durch die Landeshauptstadt, z.B. durch die Einbeziehung eines von München bezahlten Quartiermanagers, die zum Ziel hat, die Prägung und wirtschaftliche Bedeutung der betroffenen Flächen zu erhalten und die deshalb Ausgleichsmechanismen implementiert, die unterm Strich allen Vermietern zu Gute kommen. So könnte in der aktuellen Corona-Krise z.B. auch daran gedacht werden, dass Mietausfälle oder Mietstundungen von den Vermietern des betroffenen Gebietes gemeinsam getragen und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ausgeglichen werden.

Wir möchten deshalb anregen, in einem Modellversuch einen Straßenzug/ ein Areal ausfindig zu machen, in dem die Stoßrichtung des SPD-Antrages exemplarisch durch unseren Vorschlag einer freiwilligen Vereinbarung aufgegriffen werden könnte.



Inwieweit in der Praxis die Grundeigentümer dann bereit sind, durch gemeinsames Handeln im Interesse aller Eigentümer vorhandene Strukturen zu erhalten bzw. im Sinne einer Clusterpolitik „Kompetenzzentren“ zu ermöglichen und damit u.U. den Wert ihrer eigenen Immobilien zu steigern, muss sich zeigen. Hier kommt es auch auf die Überzeugungsarbeit des o.a. angesprochenen Quartiermanagers an, der die Möglichkeiten gemeinsam effizienten Handelns aufzeigen sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl
Präsident

Dr. Frank Hüpers
Hauptgeschäftsführer

Landeshauptstadt
München
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80313 München

Dieter Reiter

Vorab per Telefax 0030-18305-2046

Frau Bundesministerin
Dr. Barbara Hendricks
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit
11055 Berlin

Datum
16.06.2017

Maßnahmen zur Verhinderung weiterer Gentrifizierung

Unser Zeichen: BOB-SE-6842-1-0090

Sehr geehrte Frau Bundesministerin Dr. Hendricks,

ich wende mich an Sie mit der Bitte, auf Bundesebene die Fortentwicklung des Instrumentariums zur Steuerung von Aufwertungsprozessen in Bestandsquartieren aufzugreifen. Im kommunalen Alltag der Landeshauptstadt München und vieler anderer Großstädte spielt die Gentrifizierungsdebatte seit den 1970er Jahren eine bedeutende Rolle. Dabei betrifft dies in München in erster Linie die Sicherstellung der Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen, nicht selten aber auch die Bewahrung gebietsprägender, kleingewerblicher Strukturen und Milieus. Lange Zeit waren vornehmlich die Innenstadt und innenstadtnahe Gebiete – in München nahezu flächendeckend – von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen bedroht; neuerdings sind es aber zunehmend auch Stadtteile - außerhalb der zentral gelegenen städtischen Bereiche.

Zur Abwehr oder zumindest Abmilderung der bekannten, negativen Auswirkungen von überzogenen Aufwertungsprozessen in den bestehenden Stadtquartieren stehen den Kommunen verschiedene Instrumente zur Verfügung. Die Landeshauptstadt München macht dabei zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom gesamten Paket bestandsorientierter Instrumente intensiv Gebrauch.

Rathaus, Marienplatz 8
80331 München
Telefon: 233-22837
Telefax: 233989 22837

Zu nennen sind hier an vorderster Stelle

- die Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (in München in Anwendung seit 1987), verbunden mit dem kommunalen Vorkaufsrecht und dessen Präventivwirkung sowie
- die jeweils auf landesrechtlicher Ermächtigung beruhenden Verordnungen
 - gegen Zweckentfremdung (seit 1972),
 - zum Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlung (seit 2014),
 - zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach Wohnungsumwandlung und
 - zur Mietpreisbremse (seit 2015).

Der Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlung kann bislang allerdings ausschließlich im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen angewendet werden. Zudem ist damit ein erheblicher Verwaltungsaufwand verbunden.

Die Anwendungspraxis zu den im Bestand eingesetzten Instrumenten zeigt, dass quartiersbezogene Gentrifizierung zwar gebremst, nicht aber verhindert werden kann. Der Instrumenteneinsatz lohnt aber dennoch, „um Zeichen zu setzen, Zeit zu gewinnen und Entwicklungsspitzen zu kappen“.¹

Die genannten Instrumente dienen allesamt – zumindest mittelbar – dem Schutz der Wohnnutzung. Instrumente in Bezug auf den Schutz gewerblicher Strukturen stehen bisher nicht zur Verfügung. Der Landeshauptstadt München bleibt hier nur die Einflussnahme in der aktiven Rolle als Vermieterin von gewerblichen Einheiten oder als Betreiberin von wohnquartiernahen Gewerbehöfen, um bestandserhaltende Zielsetzungen umzusetzen. Eine Einflussnahme auf gewerbliche Einheiten, die sich nicht im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden, bleibt ihr damit entzogen.

Vor dem Hintergrund der Münchner Erfahrungen und der aufgezeigten Regelungsdefizite des städtebaulichen Instrumentariums erlaube ich mir, Ihnen zur Verhinderung sich noch weiter ausbreitender Gentrifizierung die folgenden Vorschläge zu übermitteln:

1. Erweiterung des Genehmigungsvorbehalts in Erhaltungssatzungsgebieten bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch Einführung einer flächendeckenden Regelung für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die Forderung zielt auf eine Erweiterung des Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum (sog. Umwandlungsverbot) ab. Der Genehmigungsvorbehalt sollte nicht – wie bislang – nur in Gebieten mit Erhaltungssatzung gelten, sondern flächendeckend in Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf (gem. Art. 5 BayWoBindG). In diesen sog. Wohnraummangelgebieten gilt auch die Mietpreisbremse (gem. § 556d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch). Vor einer diesbezüglichen Ermächtigung der Länder wäre natürlich eine direkt wirksame bundesrechtliche Regelung zu bevorzugen.

¹ Difu 2017: Kommunaler Umgang mit Gentrifizierung – Praxiserfahrungen aus acht Kommunen. Edition Difu – Stadt Forschung Praxis, Bd. 15

2. Verlängerung der Veräußerungssperrfrist in Erhaltungssatzungsgebieten bzw. Vereinheitlichung der Regelungen gemäß Gebieten mit Wohnraummangel

Die Forderung nach einer Novellierung des § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB durch Verlängerung der Veräußerungssperrfrist von derzeit sieben auf maximal zehn Jahre ab der Begründung von Wohnungseigentum hat eine Stärkung der Position der Mieterinnen und Mieter nach Umwandlung vermieteter Wohnungen zu Wohneigentum in Erhaltungssatzungsgebieten zum Ziel. Die Verlängerung der Veräußerungssperrfrist um 3 Jahre stellt eine Anpassung an § 577a Abs. 2 BGB (Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung) dar, der eine Frist von zehn Jahren enthält und, so auch im gesamten Stadtgebiet München, in landesrechtlich bestimmten Gebieten mit Wohnraummangel gilt. Die bundesrechtliche Ermächtigung der Landesregierungen ist allerdings jeweils auf die Dauer von höchstens 10 Jahren begrenzt, so dass in den Münchener Erhaltungssatzungsgebieten die Gefahr wechselnder rechtlicher Bestimmungen droht.

Die im Rahmen des aktuellen Gesetzgebungsverfahrens zur BauGB-Novelle vom Deutschen Bundestag am 09.03.2017 in 3. Lesung angenommene Änderung des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB – in der der Schutz der Mieter bei Eigenbedarf des neuen Erwerbers von drei auf fünf Jahre erhöht wird – wird unsererseits begrüßt. Für die Landeshauptstadt München bedeutet dies allerdings keine Änderung der 10-Jahresfrist, solange der Status als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf fortbesteht.

3. Absenkung und Kappung der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten nach § 559 BGB

Die nach aktuellem Recht prozentuale Umlagefähigkeit von maximal 11% der Modernisierungskosten, welche dauerhaft gilt, hat sich in Städten mit sehr angespanntem Wohnungsmarkt wie München als großer Mietpreistreiber erwiesen und sollte reduziert sowie zeitlich befristet gekappt werden. Die Senkung der Modernisierungsumlage und deren Kappung wären ein wirksamer Beitrag, um den Mietpreisanstieg im Bestand zu reduzieren und die modernisierungsbedingte Verdrängung von Mietern zu verhindern.

Konkret wird – in Anlehnung an den vom Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) in 2016 erarbeiteten Entwurf für ein zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz – eine Absenkung von 11% auf 8% der Modernisierungskosten vorgeschlagen. Die Landeshauptstadt München unterstützt auch den weiteren, auf dem Tisch liegenden Vorschlag des BMJV zur Mietrechtsreform, wonach durch Einführung einer zusätzlichen Kappungsgrenze die Umlage auf 3 Euro/qm innerhalb von 8 Jahren beschränkt wird.

4. Ausdehnung des Erhaltungssatzungsinstrumentes auf die Bewahrung kleingewerblicher, „alteingesessener“ Strukturen

Ausgangspunkt dieser Forderung ist die in der Forschung (z.B. zuletzt das oben zitierte Difu-Projekt zur Gentrifizierung), aber auch in der kommunalpolitischen Debatte verstärkt kritisierte Beschränkung der Erhaltungssatzungen auf die "Wohn-Gentrifizierung" und die fehlende Steuerung der "Gewerbe- bzw. Einzelhandels-Gentrifizierung". Da zwischen beiden Phänomenen eine enge Wechselwirkung besteht und beide städtebaulich unerwünschte Folgen haben, liegt es nahe, nach einer Erweiterung des Anwendungsbereichs von Erhaltungssatzungen zu suchen.

Ein aktueller Anknüpfungspunkt ist die beschlossene Schaffung des neuen Gebietstyps "Urbanes Gebiet" für eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen u.a. mit höheren zulässigen Dichten und Immissionsgrenzwerten als in Wohngebieten. Dies ist für die Landeshauptstadt München ein Beleg dafür, dass gemischte und dichte, urbane Strukturen vom Gesetzgeber (neuerdings) explizit nicht mehr als hinzunehmendes Übel und Sanierungstatbestand ("Gemengelagen") betrachtet, sondern als positive urbane Qualität anerkannt werden. Der Gesetzgeber ist insoweit der städtebaulichen Fachdiskussion der letzten 20 Jahre gefolgt.

Vorstellbar wäre eine Ergänzung von § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB, mit dem Ziel, auch eine städtebaulich prägende, kleinteilige Mischung von Wohnen mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben, Einzelhandel und Gastronomie durch Erlass einer Erhaltungssatzung schützen zu können. Um diese Zielsetzung vollzugstauglich zu machen, würde allerdings der in Erhaltungssatzungsgebieten bestehende Genehmigungsvorbehalt für Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen nicht ausreichen. Durch eine entsprechende Ergänzung müsste der Genehmigungsvorbehalt wohl auch auf die Deckelung von Gewerbemieten (Mieterhöhung bei laufenden Verträgen und bei Wiedervermietung) im Sinne einer Kappungsgrenze abzielen.

Durch eine Umsetzung der oben genannten Forderungen könnte ein wirksamer Beitrag zur Verringerung der für die stark wachsenden Großstädte städtebaulich und sozial sehr problematischen Folgen beschleunigter und überzogener Umstrukturierungen in gemischt genutzten Bestandsquartieren geleistet werden. Bitte betrachten Sie diese Vorschläge jedoch zunächst als noch nicht im Detail durchdachte Anregungen für die kommende Diskussion zur Fortentwicklung des städtebaulichen Instrumentariums im Siedlungsbestand. Für Rückfragen sowie eine Vertiefung der Novellierungsdiskussion stehen ich bzw. meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den städtischen Fachreferaten Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Herr Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz, die Vorsitzende und die Obleute der Fraktionen des Bundestagsausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie der Deutsche Städtetag und die Münchner Bundestagsabgeordneten haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dieter Reiter



Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 11055 Berlin

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

20. JULI 2017

Sofort	Dir	Über Reg.
09	12. BM	13. BM
Leitortium Bau des Oberbürgermeisters		
17. JULI 2017		
6842-1-0090		
6640-1-0054		
13.07.17 SC		

Dr. Barbara Hendricks
Bundesministerin
Mitglied des Deutschen Bundestages

TEL +49 3018 305-2000

FAX +49 3018 305-2046

maileingang@bmub.bund.de

www.bmub.bund.de

Berlin, 14. Juli 2017

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16. Juni 2017. Ihre Anregungen für eine Diskussion über die Fortentwicklung der Instrumentarien zur Steuerung von Aufwertungsprozessen in Bestandsquartieren habe ich mit Interesse gelesen.

Der von Ihnen angesprochene Vorschlag meines Kollegen, Herrn Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz Heiko Maas, zur Änderung der Modernisierungsmieterhöhung ist von meinem Haus unterstützt worden, denn er hätte zu einer spürbaren Entlastung bei der Mietzahlung nach der Modernisierung von Mietwohnungen geführt. Es ist daher sehr bedauerlich, dass das II. Paket Mietrecht, mit dem wir die im Koalitionsvertrag vereinbarten weiteren Änderungen im Mietrecht umsetzen wollten, in dieser Legislaturperiode nicht zum Abschluss gebracht werden konnte.

Ich bin davon überzeugt, dass der Schutz vor weiterer Gentrifizierung insbesondere in den großen Städten auch zukünftig ein wichtiges Anliegen der



0005
0001



Seite 2

Städtebaupolitik sein wird. Insofern danke ich Ihnen für die Anregungen möglicher Maßnahmen, die wir prüfen und weiter diskutieren sollten.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und der Deutsche Städtetag haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführendes Präsidialmitglied



Deutscher Städtetag · Gereonstraße 18 - 32 · 50670 Köln
Herrn Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Landeshauptstadt München
Rathaus
Marienplatz 8
80331 München

Gereonshaus
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln

09.08.2017/nj

Telefon 0221 3771-0
Durchwahl 3771-287
Telefax 0221 3771-509

E-Mail

evamaria.niemeyer@
staedtetag.de

Bearbeitet von

Eva Maria Niemeyer

Aktenzeichen

61.05.62 D

14. Aug. 2017

Präsident	1. Bm	2. Bm	3. Bm	4. Bm	5. Bm	6. Bm	7. Bm	8. Bm	9. Bm	10. Bm	11. Bm	12. Bm	13. Bm	14. Bm	15. Bm	16. Bm	17. Bm	18. Bm	19. Bm	20. Bm	21. Bm	22. Bm	23. Bm	24. Bm	25. Bm	26. Bm	27. Bm	28. Bm	29. Bm	30. Bm	

BOB-SE

10. AUG. 2017

6842-1-0090

vorab ✓

OB z.K. ✓

ivn

**Maßnahmen zur Verhinderung weiterer Gentrifizierung
Ihr Schreiben an Frau Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks vom 16.06.2017;
Ihr Zeichen BOB-SE-6842-1-0090**

Sehr geehrter Herr Reiter, *Lieber Dieter,*

herzlichen Dank für die nachrichtliche Übermittlung Ihres Schreibens an die Bundesbauministerin mit Anregungen zur Fortentwicklung des planungsrechtlichen Instrumentariums. Ich teile Ihre Einschätzung, dass insbesondere in großen Städten Gentrifizierungstendenzen eines besonderen Augenmerks bedürfen und die Städten über ein wirksames Instrumentarium verfügen müssen, um bei städtebaulich und sozial unerwünschten Entwicklungen gegensteuern zu können.

Die Hauptgeschäftsstelle des Deutschen Städtetages bereitet derzeit einen Forderungskatalog mit wesentlichen kommunalen Positionen an den neuen Bundestag und die neue Bundesregierung vor. Zusätzlich wurde ein Positionspapier erarbeitet, das detaillierte Vorschläge zur Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik enthält. Ihre Anregungen haben in beide Papiere Eingang gefunden. Der Forderungskatalog und das Positionspapier werden dem Präsidium des Deutschen Städtetages in der kommenden Sitzung im September zur Beschlussfassung vorgelegt. Offen ist derzeit allerdings noch die Frage nach der Verringerung des Prozentsatzes für die Bestimmung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung („Modernisierungsumlage“) sowie einer zusätzlichen Kappung möglicher Erhöhungen. Eine Positionierung hierzu erfordert zuvor noch weitere Diskussionen in den Gremien des Deutschen Städtetages.

Vgl. bei BOB-SE

0004

Die Bundesbauministerin hat in ihrem Antwortschreiben an Sie, von dem wir ebenfalls einen Abdruck erhalten haben, angekündigt, die Anregungen zu möglichen Maßnahmen zum Schutz vor weiterer Gentrifizierung prüfen und weiter diskutieren zu wollen. Seien Sie versichert, dass der Deutsche Städtetag in der kommenden Legislaturperiode die Einhaltung dieser Ankündigung einfordern wird.

Mit freundlichen Grüßen 