



**Stadtplanung
PLAN-HAII-11**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089
Telefax: 089
Dienstgebäude:
Blumenstraße 28b
Zimmer:
Sachbearbeitung:
plan.ha2-11@muenchen.de

- I. per E-Mail
Über das
Direktorium HA II / BA-Geschäftsstelle Süd
an den Bezirksausschuss 08 -
Schwanthalerhöhe
Frau Vorsitzende Sibylle Stöhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

10.10.2022

Betreff

Verhinderung von Gentrifizierungsvorhaben – Schutz der Mieter*innen
Aufforderung über Stadtspitze an Gesetzgeber über Erhaltungssatzung Einflussnahme zum
Schutz
Auslöser BA-Beschluss
Gentrifizierungsvorhaben Grasserstraße - Genehmigung für Aufwertungs-Sanierung
widerrufen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00529 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 08 –
Schwanthalerhöhe am 25.04.2022

Sehr geehrte Frau Stöhr,

mit Schreiben vom 20.07.2022 forderten Sie, als Reaktion auf die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 /
V 06810, der Sie generell zustimmten, die zuständigen Referate auf, sich (beim Thema Erhal-
tungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) über die Stadtspitze an den Ge-
setzgeber zu wenden, um den Schutz für die Mieterinnen und Mieter zu erhöhen.

Im Detail sollten das Sozialreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über den
Stadtrat, bzw. Herrn Oberbürgermeister Reiter an die Gesetzgeber auf Bundes- und Landes-
ebene herantreten, um den Kommunen über die Erhaltungssatzungen eine echte Einflussnah-
memöglichkeit zum Schutz der Mieterschaft und zur Verhinderungen von Gentrifizierungsvor-
haben an die Hand zu geben.

In Abstimmung mit dem Sozialreferat nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie
folgt Stellung:

Die Referatsleitungen des Sozialreferates und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und der Oberbürgermeister Dieter Reiter setzen sich seit Jahren für einen effektiveren Schutz von Mieterinnen und Mietern in Erhaltungssatzungsgebieten ein. Selbstverständlich ist es allen Beteiligten ein großes Anliegen, dass Mieterinnen und Mieter nicht aus ihrem gewohnten Umfeld verdrängt werden, weil sie ihre Miete nicht mehr zahlen können.

Die Landeshauptstadt München setzt sich deshalb u.a. im Rahmen der Stadtteilentwicklung aktiv dafür ein, dem Prozess der Gentrifizierung, das heißt dem Strukturwandel in Stadtteilen aufgrund des Wegzugs ärmerer und Zuzugs wohlhabenderer Bevölkerungsgruppen aufgrund der Mietpreisentwicklung, soweit möglich entgegenzuwirken, indem preiswerter Wohnraum erhalten sowie geförderter und insbesondere städtischer Wohnungsbestand und Wohnungsneubau ausgeweitet werden soll.

Wichtige Instrumente hierfür sind unter anderem der Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB, sog. „Milieuschutzsatzungen“, die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts, die Stadtsanierung nach besonderem Städtebaurecht, das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum sowie die seit 01.03.2014 bestehende Genehmigungspflicht der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum in Gebieten der vorgenannten „Milieuschutzsatzung“.

Allerdings sehen die mit der Materie befassten Referate bei den verfügbaren Instrumenten akuten gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Aufgrund einer Gerichtsentscheidung zum Vorkaufsrecht vom November 2021 können die Kommunen ihr Vorkaufsrecht nur mehr in sehr geringem Umfang ausüben. Daraufhin trat der Oberbürgermeister Dieter Reiter bereits direkt und über den Bayerischen und Deutschen Städtetag zusammen mit zahlreichen anderen Kommunen an den Bundesgesetzgeber heran, um auf die Gerichtsentscheidung zum Vorkaufsrecht unmittelbar zu reagieren.

Diese Gesetzesinitiative für die Anwendung der Vorkaufsrechte der Kommunen im bisherigen Umfang führte bei dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen nun zu einem Referentenentwurf, der vorschlägt, die §§ 26, 27 und 27a des BauGB zu ändern, damit die Gemeinden ihr Vorkaufsrecht in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung entsprechend ihrer bisherigen Verwaltungspraxis ausüben können.

In der derzeit stattfindenden Diskussion um das Vorkaufsrecht wird von einigen Vertreterinnen und Vertretern in der Bundesregierung gerne argumentiert, dass die Regelungen des § 172 BauGB ausreichend seien, um Mieterinnen und Mieter in einem erforderlichem Maße zu schützen.

Doch das Instrument der Erhaltungssatzung hat diesbezüglich lediglich eine begrenzte Wirksamkeit. Denn bei der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB handelt es sich um ein städtebauliches Instrument und nicht um ein Instrument des unmittelbaren individuellen Mieter*innenschutzes. Daher kann sich durch Milieuschutzsatzungen unter Umständen nur ein gewisser mittelbarer Schutz auf bestehende Mietverhältnisse ergeben.¹

Zudem können Erhaltungssatzungen aufgrund des Anspruchs von Wohnungseigentümer*innen auf Genehmigung baulicher Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstat-

¹ Deutscher Bundestag, 2018, Der Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB, WD 7-3000-185/18, S. 4f.

tungsstandards einer Wohnung (wie z.B. im Fall Grasserstr.) nicht jegliche Art von Modernisierung verhindern. Energetische Sanierungen müssen ebenfalls genehmigt werden. In Folge dessen entsteht ein auf kommunaler Ebene nicht zu lösender Zielkonflikt, für dessen Lösung der gesetzgeberische Rahmen präzisiert werden muss.

Um noch mehr Mieter*innenschutz betreiben zu können, muss das Mietrecht weiter angepasst werden. Auch das Thema „Umlagefähigkeit auf die Miete“, das nach Wunsch des BA auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollte, ist ein mietrechtliches Thema. Hierzu wurde in der Vergangenheit schon vom Bundesgesetzgeber die Modernisierungsumlage deutlich gesenkt. Eine weitere Absenkung wäre aus Sicht der Landeshauptstadt München wünschenswert.

Auch wenn die Einflussmöglichkeit auf die Bundesebene begrenzt ist, können Sie versichert sein, dass die Landeshauptstadt München weiterhin fortlaufend alles dafür tun wird, entsprechende rechtliche Anpassungen einzufordern.

Mit freundlichen Grüßen

A redacted signature area consisting of three horizontal yellow bars of increasing length from top to bottom.