

# Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München  
Tel. (089) 2332 4334  
Fax (089) 2332 11 80

Mail: [mieterbeirat@ems.muenchen.de](mailto:mieterbeirat@ems.muenchen.de)  
20. April 2010

## **Protokoll der 3. Öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München**

Der Münchner Mieterbeirat traf sich am 19. April 2010 zu seiner dritten öffentlichen Sitzung im kleinen Sitzungssaal des Rathauses. Die vorgeschlagene Tagesordnung wurde um einen Punkt ergänzt (5.2 Dringlichkeitsantrag) ergänzt und angenommen. Somit ergab sich folgende Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Themenschwerpunkt Vorkaufsrecht
4. Münchner Mieterinnen und Mieter haben das Wort
5. Anträge
  - 5.1. Sozialverträglicher Verkauf der Wohnungen der GBW AG
  - 5.2. Dringlichkeitsantrag Erhaltung der Wohngebäude Türkenstr. 52/54
6. Sonstiges

### **Themenschwerpunkt Vorkaufsrecht (Vortrag Herr Wilhelm Pirzer, Kommunaleferat):**

Das kommunale Vorkaufsrecht ist ein städtebauliches Instrument, mit dem die Stadt vereinzelt Häuser (keine Wohnungen) für einen begrenzten Zeitraum dem freien Markt vorenthalten kann, um das gewachsene Milieu in bestimmten wohnungspolitischen Brennpunkten zu schützen. Dazu kann die Stadt unter sehr eng gezogenen Grenzen in einen bereits bestehenden Kaufvertrag einsteigen und das Haus zu den dortigen Konditionen erwerben.

Damit die Stadt ein Vorkaufsrecht hat, muss das verkaufte Objekt in einem Gebiet liegen, das mittels einer Erhaltungssatzung geschützt ist. Es gibt in München nur noch 14 solcher Gebiete in denen ca. 160 000 Mieter leben. Es besteht also nur für einen sehr kleinen Teil der Münchner Mieter ein solcher Schutz.

Wenn das verkaufte Objekt in einem solchen Gebiet liegt, der Verkaufspreis nicht zu hoch ist (Verkaufswert + max 20%) und auch die Mietpreise der Wohnungen eine festgesetzte Grenze nicht überschreiten (derzeit 8,76 Euro/m<sup>2</sup>), nur dann hat die Stadt die Möglichkeit ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Die Umsetzung muss dann noch im Stadtrat beschlossen werden.

Ca. 300 Wohnungen werden pro Jahr auf diese Weise geschützt. Die Häuser müssen innerhalb weniger Jahre wieder rekapitalisiert werden. Der Schutz vor Luxussanierungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen wird aber mittels vertraglichen Bindungen für weitere zehn Jahre gesichert. Diese vertraglichen Bindungen senken den möglichen Verkaufspreis jedoch, sodass die Ausübung des Vorkaufsrechts für sich genommen immer ein Verlustgeschäft sein wird.



## Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München  
Tel. (089) 2332 4334  
Fax (089) 2332 11 80

Mail: [mieterbeirat@ems.muenchen.de](mailto:mieterbeirat@ems.muenchen.de)  
20. April 2010

Über den direkten Schutz hinaus hat die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts auch eine Signalwirkung. Häufig reicht es, wenn die Stadt die Ausübung des Vorkaufsrechts nur androht. Viele private Investoren unterzeichnen daraufhin eine Abwendungserklärung, in der sie sich verpflichten die Schutzziele der Stadt (Umwandlungsverbot in Eigentumswohnungen, keine Luxussanierungen, und Neuvermietung nur an Personen mit niedrigem Einkommen) für mindestens zehn Jahre einzuhalten.

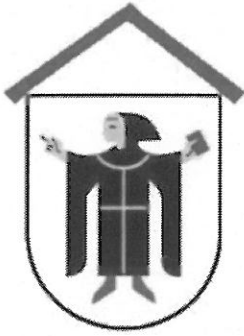
Zusammenfassend kann man sagen, dass das kommunale Vorkaufsrecht, auch wenn es primär dem Milieuschutz dient, ein sehr starker Schutz für die Mieterinnen und Mieter darstellt, das leider nur sehr punktuell eingesetzt werden kann.

### Mieter haben das Wort:

- Anfrage, ob die Wohnungen der GEWOFAG am Karl-Marx-Ring freifinanziert oder gemeinnützig sind. Frage konnte nicht beantwortet werden, Frau Collasch wird diese Frage klären.
- Anfrage welche Auswirkungen einer eventuellen Umwandlung der GEWOFAG in eine GmbH auf die Mieter haben könnte. Seitens Frau Zurek wurde dargelegt, dass eine Rechtsformänderung des Vermieters auf die Bestehenden Mietverhältnisse keine Auswirkungen hat. Frau Zurek wies darauf hin, dass es seitens des Stadtrates eine Vorgabe gibt, keine städtischen Wohnungen zu verkaufen. Insofern sei es nicht vorstellbar, dass die GEWOFAG als städtische Gesellschaft Wohnungen verkaufe..

### Anträge:

1. Bei dem Verkauf der Wohnungen der GBW AG ist die Sozialverträglichkeit zu achten. Um dies zu gewährleisten sollen die Mietverträge durch
  - ein lebenslanges Wohnrecht der Mieterinnen und Mieter der 8000 Wohnungen in München und
  - eine Begrenzung der Mieterhöhung auf einen sozialverträglichen Rahmen ergänzt werden.Der Antrag wurde durch einen favorisierten Verkauf an die „öffentliche Hand“ ergänzt und mit zwei Enthaltungen angenommen.



## Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München  
Tel. (089) 2332 4334  
Fax (089) 2332 11 80

Mail: [mieterbeirat@ems.muenchen.de](mailto:mieterbeirat@ems.muenchen.de)  
20. April 2010

2. Die Wohngebäude der Türkenstraße 52/54 sollen wieder unter Denkmalschutz gestellt werden:

Im Jahr 2008 wurde der Gebäudekomplex Türkenstraße 52/54 durch einen Investor erworben. Kurz darauf strich das Landesamt für Denkmalschutz das Gebäude aus der bayrischen Denkmalliste. Der Investor hat inzwischen den Abriss der Seiten und Rückgebäude Türkenstraße 52/54 beantragt.

Um die Vertreibung der Mieter, den zu erwartenden Neubau teurer Eigentumswohnungen und damit die Zerstörung der sozial gewachsenen Bevölkerungsstrukturen zu verhindern, beantragt der Mieterbeirat den Schutz der Wohngebäude durch das Landesamt für Denkmalschutz.

Der Mieterbeirat unterstützt ausdrücklich die beim Bayerischen Landtag eingereichte Petition der Mieterinitiative Türkenstr. 52/54

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

### Sonstiges:

- Das Protokoll vom 18.01.2010 wurde genehmigt.

Geschrieben von  
Bernhard Sabottka

**Anhang**  
Unterschriftenliste  
Antrag GBW AG  
Antrag Türkenstraße

18. 10



# Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München  
Tel. (089) 2332 4334  
Fax (089) 2332 11 80

Mail: mieterbeirat@ems.muenchen.de  
10. August 2010

## Protokoll der 4. öffentlichen Sitzung des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München

Der Münchner Mieterbeirat traf sich am 19.07.2010 zu seiner vierten öffentlichen Sitzung im kleinen Sitzungssaal des Rathauses. Die vorgeschlagene Tagesordnung wurde geändert. Vor allem weil, überraschenderweise, Frau Bohndick vom Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung da war um ~~mit uns~~ über energetische Modernisierungen zu sprechen. Somit ergab sich folgende Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Themenschwerpunkt 1 kommunaler Wohnungsbau  
Referentin Brigitte Meier
4. Bericht aus dem Vorstand
5. Münchner Mieterinnen und Mieter haben das Wort
6. Themenschwerpunkt 2: energetische Modernisierungen  
Referentin Ministerialrätin Sabine Bohndick BMVBS
7. Anträge
8. Sonstiges

### Themenschwerpunkt kommunaler Wohnungsbau

Brigitte Meier, die neue Sozialreferentin Münchens, kam zu uns, um sich und auch den aktuellen Stand des kommunalen Wohnungsbaus vorzustellen.

Seit 2001 ist der Bestand an Sozialwohnungen in München von 90.000 auf aktuell rund 74.000 Wohnungen zurückgegangen. Dies bedeutet einen Rückgang von 1600 Wohnungen jährlich. Ziel der Landeshauptstadt ist es in den nächsten fünf Jahren den Bestand an Sozialwohnungen um netto 1000 Wohnungen zu erhöhen. Wie wenig dies ist, verdeutlichte Frau Meier daran, dass auf 677 freiwerdenden Sozialwohnungen rund 5000 Anträge kommen.

Die 1000 zusätzlichen Sozialwohnungen werden also nicht ausreichen um den Bedarf zu decken. Und selbst dieses Ziel steht unter dem Vorbehalt, von Bauprojekten, die noch unsicher sind.

Probleme bei dem Bau von Sozialwohnungen sind zum einen die geringen Renditen und der notwendige relativ hohe Eigenkapitalbedarf von 20%. Dies, verbunden mit dem chronischen Platzmangel in München, macht den sozialen Wohnungsbau für „Dritte Bauherren“ unattraktiv.

Über die Frage ob 20% Eigenkapital nicht zu wenig seien wurde diskutiert. Frau Meier vertrat dabei überzeugend die Position, dass bei der Sicherheit des Investments (keine Mietausfälle, immer volle Belegung) das eingesetzte Kapital verhältnismäßig sehr viel sei, im Vergleich zu anderen Investments. Gleichzeitig würden weitere Geschäftsvorhaben durch höheren Eigenkapitalbedarf gebremst.



# Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München  
Tel. (089) 2332 4334  
Fax (089) 2332 11 80

Mail: [mieterbeirat@ems.muenchen.de](mailto:mieterbeirat@ems.muenchen.de)  
10. August 2010

Die Stadt verfügt über kaum noch Grundstücke, die zusätzlich für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden können. Der Rückkauf von privaten Anbietern ist in der Regel zu teuer. Eine Alternative sind Grundstücke der Kirchen, die erworben werden könnten. In diesem Rahmen zeigt sich aber auch wie problematisch es ist, wenn die Stadt zur kurzfristigen Liquiditätsverbesserung die letzten verbleibenden Grundstücke verkauft.

Im Rückblick auf die Diskussion lohnt es sich eventuell noch einmal darüber zu diskutieren, ob der Mieterbeirat vielleicht eine Absenkung des Eigenkapitalbedarfs anregen sollte, um den sozialen Wohnungsbau zu befördern.

Darüber hinaus freuen wir uns, dass Frau Meier uns in all unseren Positionen zur:

- Umwandlungsverbot
- Zweckentfremdung
- Förderung des Genossenschaftlichen Wohnungsbaus
- Rekommunalisierung der Wohngesetze
- Absenkung der Kappungsgrenze
- Modernisierungumlage

unterstützt.

## **Mieter haben das Wort:**

Verschiedene Mieter berichteten von ihren Sorgen und Problemen:

So, eine ältere Mieterin, die nach 33 Jahren Miete eine Kündigung wegen Eigenbedarfs des Eigentümers erhalten hatte. Hier konnte nur auf mögliche Härtefallregelungen verwiesen werden.

Ebenso berichtete eine Mieterin, von Mieterhöhungen, die die Rentenerhöhungen deutlich übersteigen. Diskutiert wurden kurz verschiedene Lösungsansätze, wie z.B. ein generellen Stopp von Mieterhöhungen bei Rentner, oder eine generelle Begrenzung der Mieterhöhung auf die Einkommenssteigerung. So einfach und sympathisch solche Ansätze auch erscheinen mögen, sie greifen nicht nur massiv in die freie Vertragsgestaltung ein (und sind damit nicht umsetzbar), sondern würden, im ersten Vorschlag auch dazu führen das bestimmte Bevölkerungsgruppen (in diesem Fall Rentner) keine Wohnungen mehr gemietet bekommen.

*ver*



# Mieterbeirat der Landeshauptstadt München

Büro: Burgstraße 4, 80331 München  
Tel. (089) 2332 4334  
Fax (089) 2332 11 80

Mail: mieterbeirat@ems.muenchen.de  
10. August 2010

## **Themenschwerpunkt 2: energetische Modernisierungen**

Zu den energetischen Gebäudesanierungen und die Umlage der Kosten auf den Mieter konnte uns die angereiste Ministerialrätin Bohndick wenig Neues sagen. Sie bestätigte die Ausführungen, nach der eine solche Sanierung zum einen durch die öffentliche Hand mittels Zuschüssen und zum anderen durch den Mieter durch die zeitlich unbegrenzte 11%ige Umlage finanziert werden. „Den Vermieter soll es nichts kosten.“, war ihre deutliche Antwort auf die Frage, wo dessen Beteiligung bleibt. Auf diese Weise soll ein Anreiz geschaffen werden die Sanierungen durchzuführen.

Eine weitere Gefahr für den Mieter kündigte sie uns an: So soll der Mieterschutz dahingehend abgeschwächt werden, dass bei energetischen Sanierungen der Mieter zukünftig keine Mietminderung mehr durchsetzen kann. Der Mieter habe die Einschränkungen, die mit solchen Maßnahmen einhergehen zu erdulden.

Auf die Frage der Regionalisierung des Mietrechts erklärte Frau Bohndick, dass der Bund bereits all seine Möglichkeiten ausgeschöpft habe, in dem er die Ausübung der Rechte auf die Länder übertragen hat. Für eine weitere Regionalisierung müssen die Länder diese an die Kommunen weiterreichen.

### **Anträge:**

Der vorliegende Antrag auf zeitliche Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 10 Jahre wurde zurückgezogen, da bereits ein Stadtratsbeschluss vorliegt, der über den Antrag des Mieterbeirats hinaus geht.

*Bei energetischen  
Maßnahmen*

### **Sonstiges:**

Geschrieben von  
Bernhard Sabottka

**Anhang**  
Unterschriftenliste  
Antrag GBW AG  
Antrag Türkenstraße