

Offenes Antwortschreiben an die 7+72 Unterzeichner Aktionsgruppe Untergiesing e.V., ausspekuliert, Bündnis Bezahlbares Wohnen e.V., Bündnis Heimat Giesing, Bündnis München Sozial, Ligsalz8, Real München e.V., ver.di Bezirk München und Region.
(Dieses Schreiben geht zusätzlich an die Presse.)

München, 15.07.2020

**SPD/Volt setzt sich weiterhin für die konsequente Ausübung der Vorkaufsrechte ein –
Antwort auf Ihr Schreiben vom 07.07.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schaich,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 07.07.2020 bezüglich der Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Landeshauptstadt München.

Die Münchner SPD steht fest an der Seite der Mieterinnen und Mieter. Um die angestammte Bevölkerungsstruktur in München zu bewahren, hat der Stadtrat auf Drängen und Initiative von Oberbürgermeister Dieter Reiter und der SPD 2018 die Abwendungs- und Verpflichtungserklärung verschärft. Seitdem müssen Interessentinnen und Interessenten beim Kauf von Wohnraum in Erhaltungssatzungsgebieten strikte Auflagen akzeptieren:

- Neuvermietungen nur noch an „berechtigte Personen“, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten (entsprechend Fördermodell „München Modell Miete“);
- Festlegung einer Höchstmiete für Neuvermietungen in Höhe des Mietspiegels, gedeckelt auf die maximal zulässige Eingangsmiete nach dem Fördermodell „München Modell Miete“;
- Mieterhöhungen nur bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete;
- Verbot von Eigenbedarfskündigungen bei förderberechtigten Mieterinnen und Mietern.

In unserem Kommunalwahlprogramm und dem Koalitionsvertrag mit Die Grünen – Rosa Liste bekennen wir uns eindeutig zur konsequenten Ausübung von Vorkaufsrechten – dazu stehen wir auch nach der Wahl. Der Beschluss des Stadtrats am 13. Mai, vom städtischen Vorkaufsrecht im Falle der Arcisstraße 63 keinen Gebrauch zu machen, ist keinesfalls eine Abkehr von der bisherigen Praxis. Auch in der Vergangenheit ging der Entscheidung, ob ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird oder nicht, stets eine sehr gründliche und aufwendige Einzelfallprüfung voran. Dies belegt auch der Entschluss des Stadtrats vom 13. Mai: In einem weiteren Fall wurde vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht – bereits zum 13. Mal im laufenden Jahr und damit schon zur Jahresmitte annähernd so oft wie im gesamten Jahr 2019.

Fraktionsgemeinschaft SPD/Volt

Postanschrift: Rathaus, 80313 München
Besuchsanschrift: Rathaus, 80331 München
Tel.: 089 - 23 39 26 27, Fax: 089 - 23 32 45 99
E-Mail: spd-rathaus@muenchen.de
www.spd-rathausmuenchen.de

Aus dem Vorkaufsrecht kann aus mehreren Gründen in der Praxis keine Vorkaufspflicht werden:

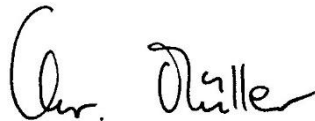
- Im vergangenen Jahr entzog die Stadt Wohnraum im Wert von ca. 145 Millionen Euro der Spekulation – eine selbst in finanziell guten Zeiten beachtliche Belastung für den städtischen Haushalt. Durch die pandemiebedingte Konjunkturlage werden München in den kommenden Jahren mehrere Hundertmillionen Euro an Gewerbe- und Einkommenssteuereinnahmen fehlen. Im Gegensatz zum Bund oder dem Freistaat können sich Kommunen nicht beliebig verschulden, da sonst die Streichung von freiwilligen städtischen Leistungen durch die Regierung von Oberbayern drohen würde. Dies hätte zugleich das Aus für jegliche Bestrebungen der Stadt, auch in Zukunft Wohnraum per Vorkaufsrecht zu erwerben zur Folge.
- Die Stadt darf sich nicht zum Spielball gezielter Immobilienspekulation machen. Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten bezahlt die Stadt in den allermeisten Fällen nicht den tatsächlichen Wert (Verkehrswert), sondern den zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten Kaufpreis. Erste Verdachtsfälle von gezielten Preisabsprachen zu Lasten der Stadt gibt es bereits. Die in diesem Zusammenhang oft angeführte Kaufpreisbegrenzung steht nach der momentanen rechtlichen Lage auf wackligen Füßen – die Anwendung hat deshalb fast immer langwierige und sehr kostspielige Gerichtsverfahren zur Folge.
- Leider können Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten nur zum Erhalt der vorhandenen Wohnbevölkerungsstruktur ausgeübt werden (§ 172 BauGB). Denn anders als fälschlicherweise oft durch verschiedene Akteure kommuniziert, ist das Vorkaufsrecht kein Instrument zum unmittelbaren und individuellen Schutz von Mieterinnen und Mietern. Entscheidend ist also immer die Frage, ob durch den Verkauf der Immobilie eine Veränderung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur zu erwarten wäre.

Im Fall der Arcisstraße 63 hat sich der Stadtrat nach eingehender Prüfung und unter Einbeziehung der oben aufgeführten Faktoren gegen einen Kauf entschieden. Gleichzeitig haben wir uns für den Erhalt der dort ansässigen sozialtherapeutischen Einrichtung eingesetzt und für diese einen neuen Standort im Kreativquartier an der Dachauer Straße beschlossen. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Einrichtung werden also auch in Zukunft ein sicheres Dach über dem Kopf haben.

Zudem besteht die Aussicht, dass der Spielraum der Stadt München beim Erhalt von bezahlbarem Wohnraum bald größer werden könnte. So hat die Bundesregierung im Juni ihren Entwurf zur Novellierung des Baugesetzbuches vorgelegt, das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz. Das Gesetz würde der Stadt in Zukunft u.a. die Möglichkeit geben, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Voraussetzung dafür wäre allerdings eine entsprechende Umsetzung der Regelung durch den Freistaat Bayern.

Zusammen mit unserem Oberbürgermeister Dieter Reiter werden wir uns auch in Zukunft für die Belange der Münchner Mieterinnen und Mieter stark machen und die rechtlichen und finanziellen Spielräume der Stadt soweit wie möglich ausreizen. Dabei werden wir den Druck auf den Bund und den Freistaat Bayern weiterhin hochhalten, um gesetzliche Verbesserungen zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, sowie im Bereich des Mieterschutzes zu erwirken. Insbesondere für das Thema Vorkaufsrechte brauchen wir die Möglichkeit als Kommune zum Ertragswert vorkaufen zu können. Für dieses Vorhaben benötigen wir die breite Unterstützung durch die Münchner Zivilgesellschaft. #Auspekuliert und die weiteren Unterzeichner Ihres Schreibens leisten dazu einen wichtigen Beitrag. Wir laden Sie deshalb herzlich dazu ein, den Dialog mit uns im Rahmen eines Treffens am **Montag, den 07. September 2020** fortzuführen und gemeinsam weitere Möglichkeiten zu diskutieren, wie wir die Mieterinnen und Mieter in München auch in Zukunft bestmöglich schützen können.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Müller

Fraktionsvorsitzender SPD/Volt



Anne Hübner

Fraktionsvorsitzende SPD/Volt