

Neue Erhaltungssatzung für Maxvorstadt

Stadtratsauftrag für das Planungsreferat zur Untersuchung des Viertels

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat nunmehr in seiner Vollversammlung vom 28. Januar 2015 grünes Licht gegeben für die erforderliche Untersuchung für den Erlass einer weiteren Erhaltungssatzung für den Straßenumgriff Görresstraße – Lothstraße – Dachauer Straße – Karlstraße – Augustenstraße – Briener Straße – Richard-Wagner-Straße – Gabelbergerstraße – Luisenstraße – Hessesstraße – Barerstraße – Theresienstraße – Amalienstraße – Akademiestraße – Türkenstraße – Georgenstraße – Arcisstraße – Neureutherstraße – Tengstraße – Görresstraße.

Auslöser für diesen Vorstoß war ein Antrag des Bezirksausschusses 3 um den Wohnbestand, die Mieter und deren Milieu in der Maxvorstadt zu schützen, nachdem der Kriterienkatalog zur Ermittlung der Erhaltungssatzungsgebiete für das Aufwertungspotential der Untersuchungsgebiete im Jahre 2013 erweitert wurde. Die Obergrenzen für Mieten und dadurch die Bedingungen zur Ausübung des Vorkaufrechts wurden ebenfalls geändert.

In München gibt es derzeit 17 Erhaltungssatzungsgebiete, zwei davon bereits in der Maxvorstadt. „Skandalöse Entmietungen, wie in Schwabing geschehen, dürfen sich nicht wiederholen“ so die Ansicht des Bündnis 90 Die Grünen, BA 3. Mietwohnungen dürfen in Erhaltungssatzungs-



gebieten nur mit Genehmigung der Stadt in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und Luxussanierungen sind dann nicht mehr erlaubt. Auch bei einem Verkauf muss der Käufer die Mieterschutzklauseln beherzigen.

Zur Rechtfertigung einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung muss eine hinreichende Verdrängungsgefahr für die angestammte Wohnbevölkerung infolge baulicher Aufwertungen zu erwarten sein.

Zur Begründung einer Erhaltungssatzung muss auch eine Prognoseentscheidung über die zukünftige Entwicklung des Gebiets getroffen werden. Dazu ist vom Planungsreferat das Aufwertungspotential und das Verdrängungspotential zu ermitteln.

Aufwertungsindikatoren sind zum Beispiel das Alter der Wohngebäude, der Anteil bereits umgebauter und modernisierter Wohnungen, die Anzahl erteilter Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die Höhe der Wiedervermietungsmiete.

Indikatoren, auf deren Basis ein Verdrängungspotential prognostiziert wird, sind u. a. die mittlere Wohndauer der Bevölkerung, die Altersstruktur, der Anteil der Wohngeldempfänger, der Anteil der ausländischen Bevölkerung, die durchschnittliche Kaufkraft je EinwohnerIn und die Einkommensverhältnisse der Haushalte.

Nur wenn kumulativ ein hinreichendes Aufwertungs- und Verdrängungspotential zu erwarten ist, kann der Erlass einer Erhaltungssatzung gerechtfertigt werden. Dies ist allerdings im aktuellen Fall offen und die Untersuchung dürfte wohl eine „geraume Zeit in Anspruch nehmen“. ■

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München. Das seit 30 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Mitglied im Bauausschuss der IHK, Mitglied im Arbeitskreis Immobilien der IHK, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München. 2015 erneute Berufung zur Handelsrichterin und Berufung zur ehrenamtlichen Richterin beim Bayer. Verwaltungsgericht. Als Fachjournalistin ist sie seit Jahren für die Immobilienpresse tätig.

