

<http://www.spd-rathausmuenchen.de/index/presse/4016579.html>

Vorkaufsrechte verbessern - noch mehr Mieterinnen und Mieter schützen

26.01.2011: Seit dem Jahr 1984 wendet die Stadt München Vorkaufsrechte in den Erhaltungssatzungsgebieten an und schützt so effektiv vor Luxussanierungen und der Vertreibung der angestammten Bevölkerung in den Stadtvierteln. Jetzt will die Rot-Grüne Rathausmehrheit diese gute Praxis weiter verbessert werden.

Irene Schmitt, stellv. Sprecherin der SPD-Stadtratsfraktion im Kommunalausschuss:
„Dass die Ausübung der Vorkaufsrechte in München fruchtet, lässt sich allein schon daran ablesen, dass wir in den vergangenen zehn Jahren nahezu 4.400 Wohnungen mit insgesamt fast 30.000 Quadratmetern Wohnfläche vor Luxussanierungen retten konnten. Damit konnte die jeweils angestammte Bevölkerung in ihren Vierteln wohnen bleiben. Allerdings müssen wir dieses Instrument jetzt den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt anpassen, um hier als Stadt weiterhin zum Schutz Mieterinnen und Mieter erfolgreich eingreifen zu können.“



Irene Schmitt

Bislang war dabei die sogenannte Ausübungsschwelle die zentrale Bemessungsgrundlage: So wurde das Vorkaufrecht dann ausgeübt, wenn die durchschnittliche Bruttokaltmiete eines Anwesens den Durchschnittswert der Bruttokaltmieten im gesamten Stadtgebiet München abzüglich von 10 Prozent nicht überstieg.

Bettina Messinger, Stadträtin aus dem Stadtbezirk Au-Haidhausen:

„Aufgrund der höchst unterschiedlichen Mietniveaus der Stadtviertel konnte das Vorkaufrecht nicht immer dort angewendet werden, wo es dringend geboten gewesen wäre. Daher hat die SPD-Stadtratsfraktion 2010 eine Anhebung der Ausübungsschwelle oder alternative Lösungsmöglichkeiten gefordert. Mit der jetzt beschlossenen gebietsspezifischen Ausübungsschwelle können wir gezielt agieren. Bei den Reprivatisierungen streben wir in Zukunft eine vermehrte Vergabe an die Wohnungsbaugenossenschaften an, um die Mieterinnen und Mieter auch weiterhin konsequent zu schützen.“

In den letzten Jahren kam es vor allem in den innenstadtnahen Erhaltungssatzungsgebieten oft schon deshalb zu keiner vertieften Prüfung des Vorkaufrechts, weil die Mieten die bisherige Ausübungsschwelle überschritten hatte. Daher werden mit dem heutigen Beschluss die Prüfungskriterien verbessert und die Ausübungsschwelle durch gebietsspezifische Mietenschwellenwerte ersetzt: Liegt also die tatsächliche Durchschnittsmiete im Anwesen unter der jeweiligen gebietsspezifischen Miete und betragen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen mehr als 40 m², kann die vertiefte Prüfung starten.

Gülseren Demirel, Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste:

„Mit dem Steuerungsinstrument Vorkaufsrecht erhält die Stadt München den Milieuschutz und bezahlbaren Wohnraum in den Stadtvierteln aufrecht. Das ist ein wichtiger Baustein bei der Bekämpfung der Wohnungsnot. Wir führen neben den gebietsspezifischen Mietenschwellenwerten ein weiteres Kriterium, nämlich die Wohnungsgröße ein. Damit werden wir wieder deutlich mehr und zielgenauer Anwesen in die Prüfung für das Vorkaufsrecht bringen. Für die nun zu erwartenden vermehrten Einzelfälle schalten wir weitere 1,5 Stellen zu und investieren so jährlich 98.000 Euro zusätzlich für den Mieterschutz.“

link zur Beschlussvorlage: **Vorkaufsrechtsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten** "http://www.ris-muenchen.de/RII2/RII/ris_vorlagen_detail.jsp?risid=2175406" - Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses im Stadtrat München von 2009

Das jüngste Beispiel einer Erhaltungssatzung, die auf Initiative der SPD um 5 Jahre verlängert wurde: **Haidhausens Mitte weiterhin geschützt** "<http://www.spd-rathausmuenchen.de/index/presse/4032709.html>"