

1. BR-TV-Bericht in 'Kontrovers': Preistreiberei durch Spekulanten auf Kosten der Mieter – mitten im denkmalgeschützten Ensemble 'Nordschwabing'
2. Andreas Dorsch (Denkmalnetz, Sprecher Bündnis Gartenstadt München, Vorstandsmitglied München-Liste) kommt in dem Beitrag zu Wort. Sein Appell an die Stadtverwaltung: Städtebauliche Erhaltungssatzung endlich in München anwenden!
3. Appell an den Gesetzgeber: 'Share Deals verbieten': Mieterschutz muss schwerer wiegen als das Recht auf Gewinnerzielung aus Share Deals (indirekter, grunderwerbssteuerfreier Erwerb durch Anteilsübernahme an der Immobilienfirma).
4. Appell an den Gesetzgeber: Crowd-Finanzierung von ausufernder Immobilienspekulation kritisch beleuchten und wenn möglich unterbinden
5. Stärkere Differenzierung beim Thema 'Eigentum'
6. Zwangsmaßnahmen und massive Bautätigkeit reichen nicht aus, um München für unsoziale Investoren unattraktiv zu machen. Wir erneuern unseren Vorschlag: Reden wir über die Chancen von Strukturpolitik! Runder Tisch!

Am 15.07.2020 hat der BR in der Sendung 'Kontrovers' einen Beitrag über Preistreiberei beim Verkauf von Münchner Mietshäusern gezeigt (<https://www.br.de/mediathek/video/wem-gehört-die-stadt-wenn-mieter-auf-der-strecke-bleiben-av:5f0f87a9efc4fd001439fab8>).

Das Mietshaus Wilhelmstraße 27 (Baujahr 1895) mitten im denkmalgeschützten Ensemble 'Nordschwabing' wurde mehrfach weiterverkauft bzw. weitergegeben über einen sog. Share Deal, bei denen sich ein Investor in die Firma des Grundstückseigentümers einkauft und sich so die Grunderwerbssteuer spart. Dies alles über die Köpfe der Mieter hinweg.

2017 wurde das Haus auf einen Wert von 6 Mio. Euro geschätzt. Bald soll es für 28 Mio. (!) weiterverkauft werden. Die Spekulanten setzen offenbar auf weitere erhebliche Preiszuwächse in München. Derzeit könnte so viel Geld, wenn überhaupt, allenfalls durch einen Luxus-Neubau hereingeholt werden. Die Folge für das Schwabinger Umfeld wären weitere Preissteigerungen auch dort. Wo bleiben da die Interessen der Mieter und der Stadtgesellschaft?

Gebäude-Steckbrief beim Denkmalnetz Bayern:

https://www.denkmalnetzbayern.de/index.php/menueeintrag/index/id/73/seite_id/2658

Das Denkmalnetz Bayern ist ein Zusammenschluss ehrenamtlich tätiger Bürgerinitiativen, die sich engagiert und kenntnisreich für Denkmalschutz und -pflege einsetzen.

Mieterschutz & Denkmalschutz: Auch die Städtebauliche Erhaltungssatzung anwenden!

Andreas Dorsch (Denkmalnetz), der in dem TV-Beitrag zu Wort kam, setzt sich gemeinsam mit betroffenen Mietern für den Erhalt der Wilhelmstraße 27 ein. Er fordert:

„Wir müssen neben der Milieuschutzsatzung auch die Städtebauliche Erhaltungssatzung in München anwenden. Warum macht die Stadt das nicht? Dann gäbe es einen weiteren Genehmigungsvorbehalt. Jeder Investor müsste erst bei der Stadt anfragen, was er mit einem Gebäude machen darf. Dann wäre es schon nicht mehr so einfach, durch Spekulation den Preis hochzutreiben.“

Stärker differenzieren in der Diskussion über Eigentum

Dorsch weiter: „Das Recht von Investoren, aufgekaufte Immobilien maximal auszunutzen, und sich dabei auf die Eigentumsrechte zu berufen, wird sogar bei solchen Auswüchsen noch hochgehalten. Dabei bleiben Mieter auf der Strecke, genauso wie Denkmal- und Umweltschutz. Oft werden schöne alte Häuser abgerissen und Klötze hingebaut, die dem ganzen Viertel Luft, Licht, Grün- und Spielflächen und das viertel-typische Flair wegnehmen.

Und was ist mit dem Wert des Eigentums der direkten Nachbarn, sehr oft alt eingesessene Münchnerinnen und Münchner? Der kann durchaus auch sinken, wenn ein Investor nebenan einen Riesenklotz hinsetzt, um das Maximale herauszuholen (so in Harlaching am Schmorellplatz 8), und die Nachbarn plötzlich nur noch auf Betonmauern schauen. Mancher Betroffene verkraftet das, andere nicht. Da wird eine so plötzliche Veränderung des persönlichen Umfelds, nach vielen Jahrzehnten in der gleichen Wohnung, als schwerer Schicksalsschlag empfunden. Zumal solche Maximal-Bauten für die Behebung der Wohnungsknappheit gar nicht nötig wären, wenn die Möglichkeiten der Strukturpolitik endlich ausgeschöpft würden, um München zu entlasten. Das macht die Sache doppelt bitter.

Man müsste beim Thema Eigentum differenzieren. Da ist der Münchner mit normalem Einkommen, der über Jahrzehnte sein mühsam zusammengespartes Geld in eine Wohnung gesteckt hat, um sich fürs Alter abzusichern. Oder der alteingesessene Besitzer eines Mietshauses, der seine langjährigen Mieter fair behandelt und das Haus samt Mietern an seine Kinder weitergeben will. Wenn im Erbfall Geschwister aber einander nicht auszahlen können, weil der Bodenwert in der ganzen Stadt durch Spekulanten hochgetrieben wurde, dann droht ein Notverkauf und das Haus landet – bei einem Investor. Auch das Finanzamt nimmt nicht den Mietspiegel, sondern einen theoretisch möglichen und sehr hohen Mietzins an, und erkennt dann geringere Werbungskosten an. Da ist der Wurm im System.“

Share Deals verbieten

Wir rufen die Stadt auf, (weiterhin) darauf hinzuwirken, dass der Gesetzgeber Share Deals verbietet, sofern dabei der Mieterschutz unter die Räder kommt.

Crowd-Finanzierung/Kleinanleger

Wenn, wie in dem Film berichtet, private Kleinanleger derart unsoziale Modelle wie in der Wilhelmstraße 27 befördern ('Crowd-Finanzierung'), ist das unverständlich und unsozial.

Wir bitten die Stadt München, sich dafür einzusetzen, dass diese Finanzierungsmethode kritisch untersucht und wenn möglich vom Gesetzgeber unterbunden wird. Evtl. ist so manchem Kleinanleger gar nicht bewusst, was er anrichtet. Hier wäre ggf. eine Aufklärungskampagne hilfreich.

Entlastung für München: Runder Tisch 'Strukturpolitik'

Zwangmaßnahmen, z.B. Mietpreispbremse, und intensive Bautätigkeit reichen bisher nicht, um Preise und Mieten zu senken und damit München für gierige Investoren und Spekulanten unattraktiv zu machen. Daher unser Appell an die Münchner Politik und Gesellschaft: Setzen wir uns zusammen! Ein erster Schritt zur Entlastung Münchens könnte ein Runder Tisch 'Strukturpolitik' sein, für Gleichwertige Lebensverhältnisse im ganzen Land! Wir verlieren doch nichts, wenn wir alle gemeinsam nachdenken und handeln. Wir können nur gewinnen!

München-Liste:

Wir sind eine überparteiliche Wählergruppe, gegründet von engagierten Münchnerinnen und Münchnern, eng verbunden mit vielen Bürgerinitiativen und Vereinen, die sich dafür einsetzen, dass unsere Stadt lebens- und lebenswert bleibt, wozu auch der Erhalt unserer Grünflächen gehört - und bald wieder für alle Münchner bezahlbar ist. Ein zentrales Ziel der München-Liste ist, den zahlreichen Münchner Bürgerinitiativen endlich Gehör in der Politik zu verschaffen. Jede(r) kann bei uns mitmachen!

Für Rückfragen: Dirk Höpner (Stadtrat, Vorstand München-Liste)
Tel: 0171 8975697 presse@muenchen-liste.de ; www.muenchen-liste.de