

PRESSEMITTEILUNG

Sperrfrist: 20.07.2021, 10 Uhr

Nymphenburger Straße 17
80335 München
Tel.: 089/219096-800
Tel.: 089/219096-809

www.bfwbayern.de

Pressekontakt:
Patrick Slapal
Geschäftsführer

office@bfbayern.de

Gutachten: Ausweitung von Erhaltungssatzungen rechtlich unzulässig. BFW Bayern fordert Kehrtwende bei Wohnungspolitik

München, 20. Juli 2021 – Im Auftrag des BFW Landesverbandes Bayern e.V. hat der renommierte Augsburger Rechtswissenschaftler Prof. Dr. Martin Kment in einem Gutachten erstmals untersucht, ob es rechtlich zulässig ist, die Erhaltungssatzung auf das gesamte Münchner Stadtgebiet auszuweiten. Die Erstellung des Rechtsgutachtens wurde vom BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen unterstützt. Das Gutachten kommt zu dem Urteil, dass die in der Koalitionsvereinbarung geplante Ausweitung der bestehenden Erhaltungssatzungen auf das gesamte Stadtgebiet rechtlich nicht zulässig ist.

„Das Instrument der Erhaltungssatzung ist ein weiterer Schritt in eine Sackgasse, mit dem die regierenden Fraktionen den Wohnungsbau verteuern und verlangsamen, statt das Problem des Wohnraummangels an der Wurzel zu packen. In Regulierung kann man nicht wohnen“, sagte BFW-Präsident Andreas Eisele auf einer heutigen Pressekonferenz, in der das Rechtsgutachten vorgestellt wurde. „Dass die Ausweitung der Erhaltungssatzungen nicht nur ein politischer und ökonomischer Irrweg, sondern auch rechtlich unzulässig ist, sollte den Stadtrat zu einer Kehrtwende bewegen!“

Die regierenden Fraktionen im Stadtrat haben in ihrer Koalitionsvereinbarung angekündigt, bestehende Erhaltungssatzungen zu verschärfen und auf die ganze Stadt auszuweiten. Die Analyse des Vorhabens im 80 Seiten starken Rechtsgutachten von Prof. Dr. Kment kommt zu einem eindeutigen Ergebnis: „Reinen Mieterschutz zu betreiben oder Lücken des sozialen Mietrechts zu schließen, sind keine Anliegen des städtebaulich ausgerichteten § 172 BauGB,“ so Kment. „Erhaltungssatzungen können nicht auf das gesamte Stadtgebiet oder Teile des Stadtgebiets pauschal ausgedehnt werden; ein derart weitreichender Einsatz dieses Instruments des speziellen Städtebaurechts ist rechtlich unzulässig.“

Bereits seit 1987 wendet die Landeshauptstadt München die sogenannte Erhaltungssatzung an. Rechtsgrundlagen sind die „Milieuschutzsatzungen nach § 172 Baugesetzbuch“. Demnach stehen bestimmte bauliche Vorhaben und Nutzungsänderungen sowie die Umwandlung von Haus- in Wohnungseigentum in Erhaltungssatzungsgebieten unter einem zusätzlichen unbefristeten Genehmigungsvorbehalt, um die bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Stadtgebiet zu erhalten. Die Eignung wird alle fünf Jahre erneut überprüft und dokumentiert.



Landesverband Bayern

Erhaltungssatzungen bringen angespannten Wohnungsmarkt nicht ins Gleichgewicht

Nymphenburger Straße 17
80335 München
Tel.: 089/219096-800
Tel.: 089/219096-809

Der BFW Bayern kritisiert in diesem Zusammenhang die kommunalen Vorkaufsrechte: „Nicht die Eigentumsverhältnisse von Bauland sind das Problem, sondern seine fehlende Verfügbarkeit durch mangelnde Ausweisung“, so Eisele, der selbst als Projektentwickler arbeitet. „Erhaltungssatzungen können den angespannten Mietmarkt nicht in ein Gleichgewicht bringen. Wir Unternehmer der mittelständischen Immobilienwirtschaft sitzen im gleichen Boot wie die Mieter. Unsere Mitgliedsunternehmen stehen als praxiserprobte und kompetente Partner an der Seite all jener, die zu günstigen Preisen wohnen wollen. Wir müssen insgesamt überlegen, wie wir zu mehr bezahlbarem Wohnraum in München kommen. Dazu sind die marktwirtschaftlichen Grundsätze einzuhalten, um die Interessen der Unternehmen, der Immobilienwirtschaft, der Investoren und der Mieter in ein gedeihliches Miteinander zu bringen. Staatdirigistische Maßnahmen, so gut sie auch gemeint sind, schaden allen. Wir brauchen Partnerschaft und Verhandlungen auf Augenhöhe“, so der Präsident des BFW Bayern.

www.bfwbayern.de

Pressekontakt:
Patrick Slapal
Geschäftsführer

office@bfwbayern.de

Eisele erläuterte hierzu die Ziele der im BFW vereinten Unternehmen: „Unsere Mitgliedsunternehmen wollen das Wohnraumangebot ausweiten. Wir wollen attraktive Quartiere schaffen. Wir wollen zur Altersvorsorge der Menschen beitragen. Wir wollen durch mehr Angebot günstigere Marktpreise erzielen. Die Ausweitung von Erhaltungssatzungen hindert uns daran, diese Ziele zu erreichen und schadet deshalb Projektentwicklern und Mietern gleichermaßen!“

Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ergänzt: „Das Instrument der Erhaltungssatzung muss eine Ausnahme bleiben, denn es führt zum städtebaulichen Stillstand. Wer die Entwicklung bestimmter Gebiete verhindert, steht auch energetischen Sanierungen im Sinne eines besseren Klimaschutzes entgegen. Gleichzeitig wird die soziale Durchmischung ganzer Quartiere aufs Spiel gesetzt. Die Mitgliedsunternehmen des BFW stehen seit 75 Jahren für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Aus unserer Geschichte haben wir gelernt, dass dieses Ziel mit lähmender Ordnungspolitik nicht zu erreichen ist“.

Dem BFW Bayern gehören derzeit über 230 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren. Der Verband vertritt die Unternehmen gegenüber der Politik und bietet Dienstleistungen und ein umfassendes Netzwerk. Zum Verband zählen sowohl die großen Wohnungs- und Immobilienunternehmen Bayerns als auch viele mittelständische Unternehmen.

Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Geschäftsführender Gesellschafter der Eisele Real Estate GmbH, Vizepräsidenten sind Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG, und Dr. Hermann Brandstetter, Vorstand Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG.