

Datum: 30.05.2014

Sozialreferat
Grundsatzplanung und
Wohnraumförderung
S-III-SW 1

Runder Tisch Wohnprojekte
Austausch zwischen Vertretern des Sozialreferats, der Gima und El Caracol
am 13.05.2014, Amt für Wohnen und Migration, Raum 440

Teilnehmer:

Bezugnehmend auf das Schreiben des Wohnprojekts „EL Caracol“ sowie des Antrags der Stadtratsfraktion DIE GRÜNE/RL vom 12.03.2014 wurde seitens dem Sozialreferat ein Runder Tisch zum gegenseitigen Austausch organisiert an dem Vertreter der Landeshauptstadt München, der Gima und des Wohnprojekts teilgenommen haben.

Anliegen des Wohnprojekts

El Caracol möchte für seine Mitglieder (20 Erwachsene und 5 Kinder) ein generationsübergreifendes Wohnprojekt realisieren mit dem Ziel, dauerhaft niedrige Mieten halten zu können (Entgegenwirken dem Mietwucher/Spekulation). Die Idealvorstellung wäre der Erwerb eines leerstehenden Hauses der LHM, das durchaus auch sanierungsbedürftig sein kann. El Caracol könnte die Sanierung übernehmen, und das Objekt in einen genossenschaftlichen Betrieb überführen (Kein Privatbesitz); ein Erwerb ist nicht zwingend notwendig, allerdings sollte ein Haus in die Eigenverwaltung der Mieter bzw. des Mietshäusersyndikats (vgl. Anlage Beschreibung El Caracol) übergehen. Die Mitglieder haben in der Regel ein mittleres Einkommen, nur die wenigsten haben Anspruch auf eine geförderte Wohnung und obliegen damit nicht direkt der Unterbringunspflicht durch die Landeshauptstadt München.

Mögliche Objekte

Konkret besteht seitens El Caracol die Anfrage, ob die LHM über geeignete Objekte verfügt. Zu den möglichen Varianten nimmt die LHM (Sozialreferat und Kommunalreferat) wie folgt Stellung:

1) Ausschreibung von Objekten

Das Kommunalreferat informiert, dass kaum mehr städtische Objekte vorhanden sind. Aktuell sind 2 Objekte ausgeschrieben, diese sind jedoch sehr teuer, da auch hier die LHM an einen wirtschaftlichen Verkauf gebunden ist. El Caracol insistiert an dieser Stelle, dass die Auflage an die LHM lediglich der Verkauf zum Verkehrswert ist und nicht zum Maximalgebot.

2) Vorkaufsrecht

Grundsätzlich besteht im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts Möglichkeit der Steuerung durch die LHM. Das Kommunalreferat weist jedoch darauf hin, dass es sich bei Vorkaufsobjekten in der Regel um bewohnte Häuser handelt, in denen lediglich für Einzelwohnungen Bindungen bzw. Auflagen festgelegt werden können. Leerstehende Objekte,

die durch das Wohnprojekt genutzt werden können, sind nicht vorhanden.

3) Stiftungsobjekte

Aufgrund anderer Termine konnte leider kein Vertreter der Stiftungsverwaltung am Runden Tisch teilnehmen, daher konnten keine konkreten Objekte besprochen werden. Hierzu müsste EL Caracol nochmals direkt an die Stiftungsverwaltung heran treten. Das Sozialreferat informiert jedoch, dass Stiftungsanwesen stets an einen Stiftungszweck gebunden sind, dem Rechnung getragen werden muss. So muss z.B. bei der Pilotystraße eine Rendite erwirtschaftet werden, um den vorgegebenen Stiftungszweck zu erfüllen. Hiermit gestaltet sich die kostenintensive Sanierung des Hauses als schwer problematisch, da die Mieten entsprechend angehoben werden müssen.

Das Sozialreferat und das Kommunalreferat informieren, dass die Zahl der tatsächlich leerstehenden Objekte inzwischen nur mehr sehr gering ist, da entsprechend aufgearbeitet wurde. Vorhandene Leerstände begründen sich heute überwiegend in der sog. sozialen Freimachung von Bestandsobjekten (z.B: bei Sanierungsbedarf). Mieter werden nicht gekündigt und einfach umgesetzt, sondern hier agiert die LHM sehr mieterfreundlich mit der Konsequenz, dass die Umsetzung ggf. etwas länger dauert.

Weiter werden Objekte inzwischen mit anderen Nutzungen zwischen genutzt (z.B. zur Unterbringung von Akut Wohnungslosen Personen oder jungen Flüchtlingen).

Umsetzungsideen

Bestand:

EI Caracol sieht eine Möglichkeit bei Kauf eines Objekts im Verzicht der LHM auf Zinsen, also im Sinne einer Subvention des Projekts, eine Finanzierung im Rahmen einer langfristigen Abzahlung für mittlere Einkommensgruppen möglich wäre. Das Sozialreferat sieht diesen Weg als schwierig an, da die LHM im Zuge der Verwendung von Steuergeldern dem Steuerzahler gegenüber wirtschaftlich handeln muss.

Eine weitere Vorstellung wäre eine Umsetzung bei Erbpachtobjekten bzw. -grundstücken.

Das Sozialreferat informiert über eine Lösung im Rahmen des Ankaufs von Belegungsrechten in Verbindung mit einer Genossenschaft (Reifenstuelstraße).

Neubau:

verweist auf Konzeptausreibungen als Möglichkeit Grundstücke in München bezahlbar erwerben zu können.

Hierfür muss sich das Wohnprojekt mit einem Konzept (idealerweise Alleinstellungsmerkmal), das vorab geklärt ist, bewerben.

Eine weitere Möglichkeit könnte die Bewerbung als Mietergemeinschaft zur Anmietung von mehreren Wohnungen bei den städtischen Gesellschaften sein (z.B. urbanes Wohnen) Her Stupka vermittelt die entsprechenden Kontakte an das Wohnprojekt.

Im Rahmen dieses Runden Tisches wurden EI Caracol die vorhandenen Möglichkeiten aufgezeigt und Kontakte vermittelt. Kommunal- und Sozialreferat können aus den dargelegten Gründen keine Objekte bereit stellen.

Gez.