



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

An die  
BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion  
Rathaus

23. FEB. 2017

**Bestandssanierungen prioritär behandeln – Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dürfen nicht unter Neuankäufen leiden!**

**Antrag Nr. 14-20 / A 02700 der BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 29.11.2016, eingegangen am 29.11.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist.

Ihr Antrag vom 29.11.2016 zielt darauf ab, in Fällen der Ausübung eines Vorkaufsrechtes durch die Landeshauptstadt München auch Kosten für erforderliche Sanierungsmaßnahmen an den erworbenen Objekten durch die Landeshauptstadt zu übernehmen. Dadurch sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften finanziell entlastet und in die Lage versetzt werden, notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an ihren Bestandsgebäuden durchzuführen. Finanzielle Belastungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sollten nicht zu Lasten langjähriger Bestandsmieter der GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) oder der GWG München mbH (GWG) gehen. Der Inhalt des Antrages betrifft damit eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Zu Ihrem Antrag teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Aufgrund des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 01.10.2014 (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 00858) werden Vorkaufsrechte in Erhaltungssatzungsgebieten in der Regel jeweils zugunsten von GEWOFAG und GWG ausgeübt. Um die Neubauzahlen nicht zu gefährden, war vorgesehen, den jeweiligen Kaufpreis sowie die Erwerbskosten in Vorkaufsfällen von der Landeshauptstadt München in Form von Stammkapitalerhöhungen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu finanzieren.

Im Gegenzug sollte ein möglicher vorhandener Instandsetzungsbedarf aus den Eigenmitteln der jeweiligen Gesellschaft, bzw. über Darlehensaufnahmen finanziert werden.

Unter Ziffer 6.3 der genannten Beschlussvorlage wurde festgelegt, dass die Einzelheiten des Verfahrens, insbesondere die Finanzierung, durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsgesellschaften erarbeitet würden.

Um einerseits sicher zu stellen, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes weder das Neubauprogramm noch die Sanierungstätigkeit im Bestand gefährdet, die zur Verfügung stehenden Mittel der Landeshauptstadt München andererseits auch endlich sind, wurde das Verfahren inzwischen weiterentwickelt.

Nunmehr nehmen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Ankaufsfällen den jeweils maximal möglichen Betrag als Darlehen auf.

Hierzu wird in möglichen Ankaufsfällen eine sog. Investitionssumme ermittelt. Diese setzt sich zusammen aus

- dem jeweiligen Kaufpreis der Immobilie,
- den Käuferwerbskosten, wie z.B. Notargebühren und Grunderwerbssteuer, sowie
- den geschätzten Kosten für vorhandenen kurz- und mittelfristigen Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf. Diese letztgenannten Kosten werden vom Bewertungsamt der Landeshauptstadt München ermittelt und decken sich regelmäßig mit den durch die jeweilige Gesellschaft ermittelten Kosten.

Die Differenz zwischen der Investitionssumme und der höchstmöglichen Darlehensaufnahme durch die jeweilige Gesellschaft wird durch die Landeshauptstadt München im Rahmen einer Stammkapitalerhöhung gegen Bareinlage finanziert.

Über dieses Verfahren ist sichergestellt, dass der Erwerb von Objekten aus dem Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten incl. möglicher Instandsetzungskosten weder die Eigenmittel noch das Instandhaltungsbudget von GEWOFAG oder GWG belasten. Durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes werden die regelmäßig notwendigen Sanierungen in den Immobilienbeständen von GEWOFAG und GWG daher nicht gefährdet.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.  
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen, Ausschussgemeinschaft und Einzelstadträte haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen