



**An Frau Stadträtin Ulrike Boesser**  
**An Frau Stadträtin Heide Rieke**  
**An Frau Stadträtin Bettina Messinger**  
**Rathaus**

**03.03.2017**

**Erwerb von Innenstadtwohnungen**

**Antrag Nr. 08 – 14 / A 05127 von Frau Stadträtin Ulrike Boesser, Frau Stadträtin Heide Rieke, Frau Stadträtin Bettina Messinger, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Herrn Stadtrat Christian Amlong vom 19.02.2014, eingegangen am 19.02.2014**

Sehr geehrte Frau Stadträtin Boesser,  
sehr geehrte Frau Stadträtin Rieke,  
sehr geehrte Frau Stadträtin Messinger,

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat für die Behandlung des Antrages bereits mehrmals um Fristverlängerung gebeten, zuletzt bis zum 31.12.2016. Wir hatten zunächst vorgesehen, den Antrag aufgrund des Sachzusammenhanges im Zuge einer geplanten Beschlussvorlage zum weiteren Verfahren im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 27 a BauGB zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dem Stadtrat vorzulegen. Nachdem der Termin für die Einbringung dieser Vorlage weiterhin nicht absehbar ist, erlauben wir uns, Ihr Einverständnis vorausgesetzt, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

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

Ihr Antrag zielt darauf ab, dass die städtischen Wohnungsgesellschaften GEWOFAG und GWG München ihre Bemühungen, in den Münchner Innenstadtgebieten Wohnungsimmobilien von verkaufsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümern zu erwerben, intensivieren. Im Fokus stehen dabei insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer, die einen Verkauf und eine Verwertung ihrer Immobilie zu sozial ausgewogenen Bedingungen anstreben.

Der Zukauf von Mietwohnungen durch die städtischen Gesellschaften zur weiteren Stärkung des Wohnungsbestandes der Stadt stellt eine laufende wohnungspolitische Aufgabenstellung und Anforderung an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dar. Damit können sie einen weiteren Beitrag zur Ausweitung des städtischen Wohnungsbestands leisten und mit einer nachhaltigen sozialverträglichen Mietpreisgestaltung steigenden Mietpreisen entgegenwirken. Dieses Handlungsziel wurde vom Stadtrat wiederholt bekräftigt und zuletzt in der Vorlage zu „Wohnen in München VI“ (Vollversammlung des Stadtrates vom 15.11.2016, Öffentliche Sitzung, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07205) aufgenommen.

Zudem übt die Stadt ihr gesetzliches Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten – sofern rechtlich, wirtschaftlich und finanziell möglich – in der Regel gemäß § 27 a BauGB nach vorhe-

riger Abstimmung zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aus (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.10.2014, Öffentliche Sitzung, Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 00858). Die festgelegten Erhaltungssatzungsgebiete befinden sich räumlich häufig in der Innenstadt bzw. in Innenstadtrandlagen.

Die Gesellschaften sind darüber hinaus im Sinne ihres wohnungspolitischen Auftrages auch bestrebt, selbst Objekte in der Münchner Innenstadt am Markt zu erwerben. Diese Bemühungen sind allerdings im Regelfall nicht erfolgreich, da die Konkurrenten nicht nur mit den Mieten des Mietspiegels der Landeshauptstadt München, sondern mit Marktmieten jenseits des Mietspiegels kalkulieren können. Die dabei geforderten Verkaufspreise sind für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und würden zu einem Verzehr des für die Bautätigkeit dringend benötigten Eigenkapitals führen. Ergänzend ist anzumerken, dass lediglich der Erwerb von nicht aufgeteilten Wohnhäusern zielführend sein kann. Ein Ankauf von einzelnen Eigentumswohnungen führe zwangsläufig zum Erwerb von unwirtschaftlichem Streubesitz und den Eintritt der Gesellschaften in eine Wohnungseigentümergeinschaft mit allen dazu gehörenden gesetzlichen Regelungen und Verpflichtungen (z.B. Teilnahme an Wohnungseigentümer-Versammlungen, Hausgeldzahlungen etc.).

Sofern Verkäuferinnen und Verkäufer hingegen im Sinne des Antrages eine sozialverträgliche Verwertung ihrer Mietshäuser anstreben sollten, müsste sich dies auch in der Höhe des Verkaufspreises niederschlagen, so dass im Einzelfall eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Ankaufes, ohne Einsatz städtischer Mittel, für die Gesellschaften bestehen könnte. Unter diesen Voraussetzungen sind GWG München und GEWOFAG grundsätzlich gerne bereit, in der Innenstadt gelegene Wohnungen und Wohnhäuser zu erwerben und beobachten den Münchner Immobilienmarkt diesbezüglich weiterhin sehr genau.

Ihrem Antrag Nr. 08-14 / A 05127 vom 19.02.2014 wird damit entsprochen.  
Dieses Schreiben ist mit den Geschäftsführungen der Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG abgestimmt.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin