

Vertagung (gegen die Stimmen der Grünen - rosa liste, von Die LINKE. und der ÖDP)

Ziffer 2.1 des ursprünglichen Referentenantrags über die Ausübung des Vorkaufsrecht bei Gebäuden ab zwei Wohneinheiten wird bis spätestens Ende 2018 vertagt.

Beschluss (gegen die Stimmen der CSU, der BAYERNPARTEI, der FDP, der LKR und StRin Sabathil)

1. Künftig werden die Wohnungsbaugesellschaften bei Vorkaufsrechtsausübungen um eine in folgenden Punkten geänderte Verpflichtungserklärung gebeten.

1.1 Die Regelung zum potenziellen Mieterkreis wird dahingehend abgeändert, dass Wohnungen im Vertragsgegenstand nur an solche Personen / Haushalte neu vermietet werden dürfen, deren Einkommen die im jeweils aktuellen Stadtratsbeschluss zu „Wohnen in München“ (derzeit „Wohnen in München VI“ vom 15.11.16) festgelegten Obergrenzen für das München Modell Miete nicht überschreiten.

1.2 Die Regelung zur Eingangsmiete in der Verpflichtungserklärung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird dahingehend abgeändert, dass bei Neuvermietungen von Wohnungen, die zur Zeit des Erwerbs leer stehen, eine **Höchstmiete in Höhe von Euro 1,50 unterhalb der Höhe des Mietspiegels**, gedeckelt durch die maximal zulässige Eingangsmiete nach dem „München Modell Miete“ in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses jeweils geltenden Fassung (derzeit sind dies EUR 11,50 gemäß der Fassung „Wohnen in München VI“) verlangt werden darf.

1.3 Die Regelungen, wonach die Miete erst ab dem sechsten Bindungsjahr erhöht

werden darf und bei jeder Erhöhung stets mindestens EUR 1,50 unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben muss, **bleiben erhalten**.

1.4 In der Verpflichtungserklärung wird ergänzend klargestellt, dass sich die Beteiligten das Recht vorbehalten, die Verpflichtungen aus dem Vertrag gemeinsam jederzeit zu ändern oder aufzuheben, ohne dass es dazu einer Zustimmung der Mieter bedarf.

2. Die bestehende Vorkaufsrechtspraxis wird abgeändert:

2.1 Drohende Reprivatisierungsverluste werden künftig nicht mehr durch das Bewertungsamt ermittelt. Maßgeblich für die Entscheidung zur Ausübung der Vorkaufsrechte sind künftig die wirtschaftliche Betrachtungsweise durch die Wohnungsbaugesellschaften und die Verkehrswertermittlung des Bewertungsamtes.

2.2 Das Vorkaufsrecht wird bei einem Verkauf von Miteigentumsanteilen unter 50 % in der Regel nicht ausgeübt solange kein Umgehungsverdacht besteht; bei einem Verkauf von Eigentumsanteilen ab 50 % wird das Vorkaufsrecht in der Regel ausgeübt.

2.3 Wird ein Grundstück in eine personengleiche Personengesellschaft eingelegt, wird der Fall in der Regel ohne eine Stadtratsbefassung abgeschlossen, wenn eine Umgehung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nicht ersichtlich ist, da nachvollziehbare Gründe für die Einlage vorgetragen werden.

3. Die Richtlinien für die Ausübung von Vorkaufsrechten werden entsprechend den voranstehenden Punkten abgeändert.

4. Dem Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 05 - Au-Haidhausen Nr. 14-20 / B 03293 vom 15.02.2017 wird hiermit entsprochen; dieser ist damit satzungsgemäß erledigt.

5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

