

Datum: 26. FEB. 2019  
Telefon: 233-48088  
Telefax: 233-48575  
Dorothee Schiwy

S-III-W/BS

Telefon: 233-67204  
bestandssicherung.soz@muenchen.de

|                 |    |    |      |      |     |
|-----------------|----|----|------|------|-----|
| Be.             |    | A  |      | Dng. |     |
| Kommunalreferat |    |    |      |      |     |
| 04. März 2019   |    |    |      |      |     |
| SB              | IM | IS | GSM  | AWM  | MHM |
| IR              | RV | ID | BewA | SgM  | FV  |

Sozialreferat

Sozialreferentin

Anlage 4

### Reprivatisierung ehemaliger Vorkaufsrechtsobjekte zugunsten von Wohnungsgenossenschaften!

Antrag Nr. 14-20 / A 04489 von Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Renate Kürzdörfer, Herrn StR Jens Röver vom 28.09.2018

Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.03.2018 (SB)

An das Kommunalreferat  
KR-R, Frau Frank

Sehr geehrte Frau Kollegin Frank,

|  |   |    |               |   |       |
|--|---|----|---------------|---|-------|
|  |   |    |               |   | Uml.  |
| Kommunalreferat<br>Recht u. Verwaltung |   |    |               |   | Kop.: |
| 05. März 2019                          |   |    |               |   |       |
| 00754                                  |   |    |               |   |       |
| RA                                     |   |    |               |   |       |
|  | V | VP | <del>VP</del> | Z | Rspr. |

das Sozialreferat zeichnet den oben genannten Beschlussentwurf mit. Wir bitten aber, nachfolgende Anmerkungen noch zu berücksichtigen bzw. würdigen. Es wird gebeten, diese Stellungnahme dem Kommunalausschuss vorzulegen.

Im Detail:

1. Genossenschaften tragen einen wichtigen Teil zur Wohnraumversorgung zu angemessenen Wohnkosten im Stadtgebiet bei. Das Sozialreferat begrüßt daher ausdrücklich die Berücksichtigung von Genossenschaften für die zur Reprivatisierung vorgesehenen Anwesen. Die Grundlagen zur Vergabe an Genossenschaften, sprich die Voraussetzungen für die Veräußerung an eben solche, führt der Stadtratsbeschluss vom 05.10.2006 aus.

Aufgrund der Entwicklung des Wohnungsmarktes mit einem zum Stand im Jahr 2019 enthemmten Immobilienmarkt und damit einhergehenden exorbitant hohen Mieten, sehen wir es als sachgerecht an, die Kriterien zur Reprivatisierung zu überdenken und neu zur Diskussion zu stellen.

Es wird daher angeregt zu prüfen, ob die Vorgaben des Stadtratsbeschlusses vom 05.10.2006 für das Verfahren heute aufgrund des langen Zeitablaufs (13 Jahre) noch sinnvoll Anwendung finden können.

Ausschlaggebend ist hierfür die Frage, ob die derzeitigen Vorgaben (60 % der Mietparteien überschreiten nicht die Einkommenshöchstgrenzen, 60 % der Mietparteien sind Mitglied der Vereinigung, mindestens die Hälfte davon gehört zu dem förderungsfähigen Personenkreis) eine Hürde für den Verwaltungsvollzug darstellen. Dies war ursprünglich der Anlass, die vor 2006 bestehenden höheren Vorgaben (75 % der Mietparteien überschreiten nicht die Einkommenshöchstgrenzen, 75 % der Mietparteien sind Mitglied der Vereinigung) mit Beschluss vom 05.10.2006 abzusenken.

Auch wenn die rechtlichen Abläufe und der Umgang mit Genossenschaften im Vorkaufsrechtsverfahren nicht zu bestanden sind, kann eine Auseinandersetzung mit den vor über 13 Jahren selbst auferlegten Grundsätzen sinnvoll und im Sinne der Bürgerinnen und Bürger geboten sein.

2. Eine Prüfung erscheint erforderlich, ob das derzeitige Veräußerungsverfahren des § 89 BauGB angesichts der Gesetzesänderung im Jahr 2013 durch Einführung des § 27a BauGB und der damit verbundenen Ausübung eines Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten in der derzeitigen Form noch angemessen ist.

Seit 2013 ist es durch § 27a BauGB möglich, das Vorkaufsrecht direkt zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auszuüben. Insofern scheint es vom Ergebnis her vertretbar zu sein, diesen Rechtsgedanken auch auf die nachträgliche direkte Veräußerung an städtische Wohnungsbaugesellschaften (vorbehaltlich der vorrangigen Berücksichtigung der früheren Käufer gem. § 89 Absatz 3 Satz 2 BauGB ) zu übertragen.

3. Bei der Schilderung des Vorgehens des § 89 BauGB bezüglich der Einbeziehung der früheren Käufer (Seite 2 und Seite 3 der Beschlussvorlage) sollte auf die gesetzliche Regelung des § 89 Absatz 3 Satz 2 hingewiesen werden, welcher explizit eine vorrangige Berücksichtigung der früheren Käufer verlangt.

Beste Grüße

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin