



**I. An Herrn Stadtrat Christian Müller
An Herrn Stadtrat Jens Röver
Rathaus**

16.04.2019

Anfrage: „Dänische PFA kauft Wohnportfolio“ - Verhalten großer Investoren auf dem Münchner Wohnungsmarkt!

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO

Anfrage Nr. 14-20 / F 01275 von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Jens Röver vom 22.08.2018, eingegangen am 22.08.2018

Sehr geehrte Kollegen,

mit Schreiben vom 22.08.2018 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

Einer Fristverlängerung bis März 2019 wurde zugestimmt.

Sie führen aus, dass Medienberichten zufolge die dänische Pensionskasse PFA ein deutsches Wohnportfolio im Wert von gut 1 Mrd. Euro gekauft habe. Das Portfolio mit Schwerpunkt in München und Berlin soll modernisiert und nachverdichtet werden. Ein großes Potential wird von Seiten des in München situierten Portfoliomanagers „vor allem in München, wo die Miete im Schnitt bei derzeit nur knapp 10 Euro/qm liegt“ gesehen.

Frage 1:

"Sind der Stadtverwaltung diese oder ähnliche Aktivitäten bekannt?"

Antwort:

Der Stadtverwaltung ist bekannt, dass die in der Anfrage genannte Firma einen Kaufvertrag über Anwesen an der Plinganserstraße / Karwendelstraße abgeschlossen hat.

Die Landeshauptstadt München hat in nichtöffentlichem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats am 27.11.2018 (Ratsinformationssystem (RIS) – Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 13343) das Vorkaufsrecht bezüglich der Anwesen in der Plinganser- und Karwendelstraße ausgeübt. Auf die Abgabe einer Abwendungserklärung hat die in der Anfrage genannte Firma verzichtet. Die Wohnanlage wird künftig von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG (im Weiteren als „GWG“ bezeichnet) als Eigentümerin betreut. Die GWG wird als neue Vorhabenbeträgerin auch die Realisierung der Neubauten übernehmen.

Des Weiteren ist bekannt, dass die in der Anfrage genannte Firma ein Anwesen im Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße erworben hat. Die Möglichkeit eines

Vorkaufsrechts wurde vom Kommunalreferat zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft. Ende August 2018 endete die Prüfung mit Abgabe eines Negativzeugnisses der Landeshauptstadt München ohne Ausübung des Vorkaufsrechts betreffend das Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße.

Frage 2:

"Ist der Stadtverwaltung der Münchner Partnerinvestor bekannt?"

Antwort:

Die in der Anfrage genannte Firma hat keinen Partnerinvestor in München, sondern hat sich lediglich von einer in Deutschland ansässigen Firma im Rahmen des Ankaufs vertreten lassen.

Frage 3:

"Ist der Stadtverwaltung bekannt, wie viele Wohneinheiten explizit betroffen sind, wo diese verortet sind und ob es sich hierbei um freifinanzierten oder geförderten Wohnraum handelt?"

Antwort:

Die Wohnanlage an der Plinganserstraße / Karwendelstraße ist von einem Ankauf durch die in der Anfrage genannte Firma nicht betroffen, da sie von der Landeshauptstadt München mit Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2018 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13343) erworben wurde. Die GWG tritt mit Übernahme der Vorhabenträgerschaft in alle Rechte und Pflichten des bisherigen Eigentümers ein.

Im Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße hat die in der Anfrage genannte Firma mehrere Anwesen erworben. Die Bebauung dieser Verkaufsgrundstücke zeichnet sich im Detail durch eine offene Wohnbebauung an der Weißenseestraße und der Untersbergstraße mit gut durchgrüntem Freibereich und einer weitgehend geschlossenen Wohn- und Gewerbebebauung im Bereich der Tegernseer Landstraße aus. Die Bebauung an der Untersbergstraße grenzt räumlich an den Weißenseepark an, der eine gute Freizeitnutzung für das Quartier gewährleistet. Diese Bebauung entspricht, genau wie die Nutzung der Verkaufsgrundstücke, den Sanierungszielen für das vorgenannte Sanierungsgebiet.

Bei den im Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße vorgenannten Anwesen der in der Anfrage genannte Firma handelt es sich um freifinanzierte Wohnungen. Angaben zu Mietentwicklungen hinsichtlich dieser freifinanzierten Wohnungen liegen nicht vor.

Frage 4:

"Kann die Stadtverwaltung die Mietsteigerungserwartungen der betroffenen Objekte (bspw. durch Modernisierung) abschätzen?"

Nachdem es sich bei den Anwesen im vorgenannten Sanierungsgebiet um freifinanzierte Wohnungen handelt, richten sich Mietpreissteigerungen nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und auch nach dem örtlichen Mietspiegel. Hinweise auf Modernisierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

Frage 5:

"Kann aus den Erfahrungen vergangener Verkäufe an große Investoren wie z.B. die Patricia oder GBW sowie deren Agieren auf dem Münchner Wohnungsmarkt ein zu erwartendes Verhalten abgeleitet werden? Wie haben sich die Mieten bei GBW oder Patricia entwickelt?"

Antwort:

Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung bestehen keine Aufzeichnungen oder Daten, aus denen erkennbar ist, welche Erfahrungen aus den Verkäufen an große Investoren abgeleitet werden können. Folglich können auch keine Angaben zu Mietentwicklungen bei GBW und Patricia gemacht werden, was die freifinanzierten Wohnungen betrifft. Für die geförderten Wohnungen bestehen gesetzliche und förderrechtliche Bestimmungen. Mietpreissteigerungen bei freifinanzierten Wohnungen richten sich nach den Bestimmungen des BGB und auch nach dem örtlichen Mietspiegel.

Frage 6:

"Welche Handhabe hat die Stadtverwaltung, einer Mietpreissteigerung bei den betroffenen Wohnungen entgegenzuwirken?"

Antwort:

Für die geförderten Wohnungen bestehen hinsichtlich Mietpreissteigerungen gesetzliche und förderrechtliche Bestimmungen. Mietpreissteigerungen bei freifinanzierten Wohnungen richten sich nach den Bestimmungen des BGB und auch nach dem örtlichen Mietspiegel. Insoweit bestehen keine städtischen Möglichkeiten, die gesetzlich zulässigen Steigerungen weiter zu begrenzen. Im Übrigen siehe Antwort zu Frage 3.

Frage 7:

"Welche Instrumente sind aus Sicht der Stadtverwaltung notwendig, um der Entwicklung der Münchner Mietpreissituation entgegenzuwirken?"

Antwort:

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in München übersteigt bereits seit vielen Jahren das Wohnungsangebot und die Konkurrenz um die noch verbleibenden Flächen nimmt weiter zu. Entsprechend verteuern sich Mieten sowie Kauf- und Bodenpreise.

Dieser Entwicklung kann dauerhaft nur durch eine Angebotsausweitung, d. h. dem Neubau und insbesondere durch preisgünstigen Wohnungsbau, entgegengewirkt werden. Ein verantwortungsvoller Umgang mit den städtischen Grundstücken (Vergabe überwiegend im Erbbaurecht) und möglichst lange Bindungsdauern im geförderten Wohnungsbau sind dabei von zentraler Bedeutung. Weitere regulative Maßnahmen insbesondere in Bezug auf den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum, die im kommunalen Einflussbereich liegen, entfalten dabei eine zusätzlich dämpfende Wirkung. Zu nennen sind an dieser Stelle u.a. Erhaltungssatzungen, Umwandlungsvorbehalt, Vorkaufsrecht, Mietspiegel, (kommunale) Mietpreisbremse.

Das Ziel „Entspannung des (Miet-)Wohnungsmarktes“ ist jedoch mit Herausforderungen verbunden, deren Bewältigung auch Änderungen der bundesgesetzlichen Rahmenbedingungen sowie einer Bodenrechtsreform erfordert. Vorschläge, die zu einer Verbesserung der Situation beitragen können, lauten daher:

- Berücksichtigung von Gemeinwohlbelangen auch in Gebieten nach § 34 BauGB, um private Bauherren zur Realisierung von sozialem und preisgedämpftem Wohnraum verpflichten und an den Kosten der sozialen Infrastrukturen beteiligen zu können.
- Einführung eines Genehmigungsvorbehalts bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stadtweit für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf, um den Verlust von Mietwohnraum auch außerhalb von Erhaltungssatzungsgebieten zu verringern.
- Preiswerte Überlassung von Bundes- und Landesimmobilien an die Kommunen zum Bau bezahlbaren Wohnraums.
- Entwicklung eines kommunalen Bodenfonds zur Stärkung der Position der Landeshauptstadt München auf dem Immobilienmarkt.
- Stärkung der Datengrundlage für den Mietspiegel sowie Anwendung des Mietrechts durch Ausweitung des Betrachtungszeitraums und die Einbeziehung sämtlicher Mietverhältnisse und Mieten im Umgriff der Kommune. Dazu gehören bspw. auch geförderte Wohnungen und Genossenschaftswohnungen. Zudem muss geklärt werden wie möblierte Wohnungen ebenfalls berücksichtigt werden können. Denkbar ist hier eine klare Trennung der Mietverträge für die Wohnung und die Möblierung.
- Bei Neubau ist auf hohe qualitative Standards in den Bereichen Barrierefreiheit und Energieeinsparung zu achten, um die Wohnungen möglichst lange nicht modernisieren zu müssen und Nebenkosten (z.B. steigende Energiekosten) zu vermeiden.
- Grundsätzlich sind die Möglichkeiten der Umlage von Kosten aus Modernisierung oder Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter stark einzuschränken.

Mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) zum 01.01.2019 hat der Bund bereits erste Verbesserungen der Rahmenbedingungen geschaffen. So gilt bspw. für die Umlage von Modernisierungskosten nun eine Kappungsgrenze von 3 Euro je Quadratmeter. Anreize für sogenannte Luxusmodernisierungen fallen damit für Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen seitdem im gesamten Stadtgebiet geringer aus.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Charlier
Stadtdirektorin