

**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**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14192**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 30.04.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 14-20 / A 04489 Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 05162
<b>Inhalt</b>	Reprivatisierung von Vorkaufsrechtsobjekten an Wohnungsgenossenschaften oder städtische Gesellschaften
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	./.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Beibehaltung der bisherigen Praxis bzgl. dreistufigem Reprivatisierungsverfahren und Erwerberkreis, geänderte Kriterien für die Bevorzugung von Mietervereinigungen, Vergabe im Erbbaurecht, Anpassung Bindungsdauer
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Erhaltungssatzung; Vorkaufsrecht; Reprivatisierung; Mietervereinigung
<b>Ortsangabe</b>	./.

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 05162 vom 28.03.2019	2
2. Potentieller Erwerberkreis	2
2.2 Veräußerung an Wohnungsgenossenschaften	2
3. Beratung bei der Gründung einer Genossenschaft	3
4. Vorgehensweise und neue Bindungen bei Reprivatisierung	3
4.1 Veräußerungsform	3
4.2 Neue Bindungen	4
5. Entscheidungsvorschlag	5
6. Beteiligung anderer Referate	5
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	5
9. Termine und Fristen	5
10. Beschlussvollzugskontrolle	5
<b>II. Geänderter Antrag der Referentin</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>7</b>

**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**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14192**

2 Anlagen:

- A. Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 05162
- B. Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss vom 28.03.2019

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 30.04.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Der Kommunalausschuss (KA) vom 28.03.2019 hat den Beratungsgegenstand ohne Diskussion und ohne Beschlussfassung in der Sache zur vorberatenden Entscheidung in den heutigen Kommunalausschuss vertagt.

Im Nachgang zur Sitzung des KA vom 28.03.2019 haben sich Nachfragen und ein daraus resultierender Abstimmungsbedarf bei den Stadtratsfraktionen ergeben. Die dort thematisierten Punkte konnten größtenteils aufgegriffen und berücksichtigt werden, was zu Änderungen bei den Punkten Reprivatisierung an Mietervereinigungen und den hierbei einzuhaltenden Kriterien sowie bei Laufzeit und Bindungsdauer des Erbbaurechts geführt hat.

Im Übrigen wird auf die vormalige BV (Anlage B) verwiesen.  
Änderungen zu dieser sind nachfolgend **fett und kursiv**.

## 1. Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 05162 vom 28.03.2019

Von den Stadtratsmitgliedern Herbert Danner, Anna Hanusch und Angelika Pilz-Strasser wurde in der Sitzung des KA am 28.03.2019 folgender Änderungsantrag eingebracht:

„Punkte 1-2      *Wie Punkte 1-2 des Antrags der Referentin*

**Punkt 3 neu**      *Eine Beratung von Mieterinnen und Mietern hinsichtlich der Gründung einer Genossenschaft findet von städtischer Seite nicht statt, es wird allerdings eine mindestens halbjährige Frist zur Abgabe einer Erklärung zum Angebot der Landeshauptstadt München gewährt. **Die bisherige Praxis, dass Gima und Genossenschaften rechtzeitig gemeinsam mit der Mieterschaft eine genossenschaftliche Lösung erarbeiten können wird von der LH München aktiv unterstützt.***

*Punkte 4-7      Wie Punkte 4-7 des Antrags der Referentin.“*

Auch dieser Antrag wird im Folgenden behandelt.

## 2. Potentieller Erwerberkreis (vormals Ziffer 3 der früheren BV)

### Veräußerung an Wohnungsgenossenschaften (vormals Ziffer 3.2 der früheren BV)

Das Kommunalreferat hat dem Stadtrat mit Beschluss vom 28.09./05.10.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 07832) Kriterien für die bevorzugte Vergabe an Genossenschaften vorgeschlagen. Nach diesen Kriterien kann bislang die Veräußerung eines Anwesens an Vereinigungen von Mieterinnen und Mietern (z.B. Genossenschaften) trotz eines höheren Angebots eines Dritten oder der Aussicht darauf zum Verkehrswert abzüglich der Wertminderung infolge der vertraglichen Bindungen, die dem Käufer zur Sicherung der Zwecke der Erhaltungssatzung auferlegt wurden, erfolgen, wenn

- 60 % der Mietparteien im Anwesen die jeweils gültige Einkommens-Obergrenze der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten,
- mindestens 60 % der Mietparteien Mitglieder der Vereinigung (z.B. einer Genossenschaft) sind und
- mindestens die Hälfte davon zu dem förderfähigen Personenkreis zählt und die Vereinigung die Einhaltung der Ziele der Erhaltungssatzung im üblichen Rahmen zusichert.

***Erfüllte eine Vereinigung diese Voraussetzungen, so durfte sie bevorzugt werden. Durch die Einhaltung der Kriterien war sichergestellt, dass die Privilegierung den Zwecken der Erhaltungssatzung entspricht und damit gerechtfertigt ist.***

***Aus Gründen der Praktikabilität und um Vereinigungen, wie den Wohnungsgenossenschaften, den Zugang zu dieser Phase des Reprivatisierungsverfahrens innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen zu erleichtern, empfiehlt es sich, die obigen Kriterien wie folgt abzuändern:***

**Eine Vereinigung von Mieterinnen und Mietern darf als Erwerber dann bevorzugt werden, wenn**

- **mindestens 30 % der Mieterinnen und Mieter im Anwesen Mitglied der Vereinigung (z. B. der Genossenschaft) sind und**
- **diese - mindestens 30 % - die jeweils gültige Einkommensobergrenze der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten.**

**Eine darüber hinausgehende Praxis der vorrangigen Veräußerung an Mietervereinigungen, die unabhängig vom konkret verfolgten Zweck der Verhinderung einer Verdrängung erfolgt, wäre dagegen unzulässig. Bei einer Loslösung von dem im Einzelfall verfolgten Zweck wäre der erforderliche Zusammenhang von Bevorzugung und Schutz vor Verdrängung im Sinne der Erhaltungssatzung nicht mehr gewährleistet.**

### **3. Beratung bei der Gründung einer Genossenschaft (vormals Ziffer 4 der früheren BV)**

In den Richtlinien zur Verwaltungspraxis ist vorgesehen, dass den Mieterinnen und Mietern der betreffenden Anwesen bis zur Abgabe einer Erklärung über das Angebot ausreichend Zeit gewährt wird - mindestens sechs Monate -, um einer Genossenschaft beizutreten oder eine Mietervereinigung zu bilden. Mit dieser Regelung ist den Mietern und Mieterinnen ausreichend die Möglichkeit eröffnet, sich rechtlich beraten zu lassen. Eine solche Beratungstätigkeit wird zwar von der Stadt selbst nicht geleistet, dies ist aber auch nicht erforderlich, da bei den genossenschaftlichen Vereinigungen, wie z.B. der Mitbauzentrale München und der GIMA München eG, Anlaufstellen vorhanden sind, die eine solche Beratung anbieten. **Daneben wird die Stadt die Mieterinnen und Mieter im Rahmen des rechtlich Zulässigen aktiv bei einer solch genossenschaftlichen Lösung unterstützen. Dem Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 05162 der Stadtratsmitglieder Herbert Danner, Anna Hanusch und Angelika Pilz-Strasser vom 28.03.2019 (s. Ziffer 1) wird damit Rechnung getragen.**

### **4. Vorgehensweise und neue Bindungen bei Reprivatisierung (vormals Ziffer 5 der früheren BV)**

#### **4.1 Veräußerungsform (vormals Ziffer 5.1)**

In Angleichung an die bereits mit dem Grundsatzbeschluss vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075) festgelegte Strategie der Stadt bezüglich des Portfoliomanagements sollen nunmehr auch im Rahmen der Reprivatisierung die Grundstücke grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben werden, sowohl an den Erstkäufer als auch an die anderen Reprivatisierungsberechtigten. Dies zum einen, weil sich die Stadt nicht am immer weiter ausufernden Preiswettbewerb um Grundstücke beteiligen möchte. Zum anderen sichert eine Vergabe im Erbbaurecht Raum und Gestaltungsmöglichkeiten für nachfolgende Generationen. Nicht zuletzt im Hinblick auf die ungewisse Entwicklung des Immobilienmarktes in der Stadt München erscheint es daher sinnvoll, sich auf diesem Wege die Möglichkeit der Einwirkung zu einem späteren Zeitpunkt zu erhalten. Dieses Vorgehen ist auch vom Gesetz gedeckt. § 89 Abs. 4 BauGB nennt abschließend drei Varianten wie die Gemeinde ihrer Veräußerungspflicht nachkommen kann, unter anderem in Ziffer 2

durch Vergabe grundstücksgleicher Rechte. Zu diesen grundstücksgleichen Rechten zählt auch das Erbbaurecht.

Vom Sinn und Zweck der Reprivatisierung ausgehend soll die Vergabe im Erbbaurecht einem Verkauf möglichst nahe kommen. **Es wird deshalb für das Erbbaurecht eine Dauer von 80 Jahren vereinbart.**

#### **4.2 Neue Bindungen (vormals Ziffer 5.2)**

Mit Grundsatzbeschluss vom 27.06.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11734), Ziffer 9 des Referentenantrags, hat der Stadtrat beschlossen, dass sowohl bei der Abwendungserklärung als auch bei der Reprivatisierung dieselben Bindungen gelten sollen. In der Folge werden auch die hier gegenständlichen, noch zu reprivatisierenden Anwesen den neuen, strengeren Bindungen entsprechend der seit 01.07.2018 geltenden Abwendungserklärung, ggf. unter Erfassung der Wohnbaurechtsreserven (s. Beschlussvorlage Vollversammlung v. 10.04.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14193) unterworfen. Klargestellt sei hierbei, dass diese Harmonisierung die inhaltlichen Anforderungen meint, insbesondere solche an den Personenkreis und die Miethöhe. Die Bindungsdauer hingegen bleibt weiterhin unterschiedlich – bei der Reprivatisierung somit gleichlaufend mit der Dauer der Erhaltungssatzung, mindestens aber 10 Jahre. Zudem besteht die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis eine Bindungsdauer **für die Laufzeit des Erbbaurechts** mit im Gegenzug entsprechend niedrigerem Bodenwert/ gemindertem Erbbauzins zu vereinbaren.

Bei den Objekten, die zum Zeitpunkt der Reprivatisierung von keiner Erhaltungssatzung mehr erfasst werden, wird im konkreten Fall geprüft, ob und welche Bindungen seitens der Stadt verhandelt werden können. Diese Fälle werden jeweils dem Stadtrat zur Entscheidung im Einzelfall vorgelegt.

#### **5. Entscheidungsvorschlag**

**Die bisherige Praxis, wonach bei fehlendem Interesse des Erstkäufers eine vorrangige Berücksichtigung von Mietervereinigungen unter nachstehender Voraussetzung erfolgen kann, wird beibehalten. Sie darf stattfinden, wenn**

- **mindestens 30 % der Mieterinnen und Mieter im Anwesen Mitglied der Vereinigung (z. B. der Genossenschaft) sind und**
- **diese - mindestens 30 % - die jeweils gültige Einkommensobergrenze der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten.**

Die Reprivatisierung erfolgt grundsätzlich im Wege der Erbbaurechtsvergabe **mit einer Laufzeit von 80 Jahren.**

Inhaltlich erfolgt eine Angleichung der Reprivatisierungsbindungen an die der neuen Abwendungserklärung. Bei der Bindungsdauer bleibt es im Rahmen der Reprivatisierung allerdings dabei, dass die Bindungen grundsätzlich so lange gelten wie die Erhaltungssatzung läuft, mindestens aber 10 Jahre. Auf freiwilliger Basis kann eine Bindungsdauer **für die Laufzeit des Erbbaurechts** bei entsprechend gemindertem Erbbauzins vereinbart

werden. Im Fall der zum Zeitpunkt der Reprivatisierung aus der Erhaltungssatzung gefallenen Objekte gilt die unter Ziffer 4.2 beschriebene Einzelfallregelung.

## **6. Beteiligung anderer Referate**

Die nunmehr eingefügten Änderungen konnten wegen Zeitmangels nicht mit den anderen Referaten abgestimmt werden. Diese erhalten jeweils ein Exemplar zur Kenntnisnahme.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der neuen Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **9. Termine und Fristen**

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da sich im Nachgang der Sitzung des KA vom 28.03.2019 noch Änderungswünsche von Stadtratsfraktionen ergeben haben. Diese konnten größtenteils aufgegriffen und eingearbeitet werden, was aber dazu führte, dass eine fristgemäße Vorlage nicht mehr möglich war.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil für die in Ziffer 7 der früheren BV genannten Objekte die Reprivatisierung zeitnah stattfinden sollte.

## **10. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil von den Inhalten laufende Angelegenheiten mit ständig wechselnden Fällen betroffen sind.

## II. Geänderter Antrag der Referentin

1. **Hinsichtlich der Berücksichtigung von Mietervereinigungen bleibt es bei dem dreistufigen Reprivatisierungsverfahren. Wird das Objekt nicht an den Erstkäufer reprivatisiert, so kann eine Mietervereinigung es vorrangig erwerben, wenn mindestens 30 % der Mieterinnen und Mieter im Anwesen Mitglied der Vereinigung sind und diese -mindestens 30 % - die jeweils gültige Einkommensobergrenze der städtischen Wohnungsbauförderung nicht überschreiten.**
2. Eine ausschließliche Übertragung von durch Vorkaufsrecht erworbenen Reprivatisierungsobjekten an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist nicht zulässig.
3. Eine Beratung von Mieterinnen und Mietern hinsichtlich der Gründung einer Genossenschaft findet von städtischer Seite nicht statt, es wird allerdings eine mindestens halbjährige Frist zur Abgabe einer Erklärung zum Angebot der Landeshauptstadt München gewährt. **Die bisherige Praxis, dass Gima und Genossenschaften rechtzeitig gemeinsam mit der Mieterschaft eine genossenschaftliche Lösung erarbeiten können, wird von der LH München aktiv unterstützt.**
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04489 von Frau StRin Ulrike Boesser, Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Renate Kürzdörfer und Herrn StR Jens Röver vom 28.09.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Die Reprivatisierung erfolgt grundsätzlich im Wege der Erbbaurechtsvergabe **mit einer Laufzeit von 80 Jahren.**
6. Inhaltlich erfolgt eine Angleichung der Reprivatisierungsbindungen an die der neuen Abwendungserklärung. Bei der Bindungsdauer bleibt es im Rahmen der Reprivatisierung allerdings dabei, dass die Bindungen grundsätzlich so lange gelten wie die Erhaltungssatzung läuft, mindestens aber 10 Jahre. Auf freiwilliger Basis kann eine Bindungsdauer **für die Laufzeit der Erbbaurechts** bei entsprechend niedrigerem Bodenwert/ gemindertem Erbbauzins vereinbart werden. Im Fall der zum Zeitpunkt der Reprivatisierung aus der Erhaltungssatzung gefallenen Objekte gilt die unter Ziffer 4.2 des Referentinnenvortrags beschriebene Einzelfallregelung.
7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



### III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/IV – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

### V. WV. Kommunalreferat - Recht und Verwaltung - G-VR

#### Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Sozialreferat  
z.K.

Am \_\_\_\_\_