



**Kristina Frank**  
Berufsmäßige Stadträtin

Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann  
Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar  
Frau Stadträtin Gabriele Neff  
Herrn Stadtrat Thomas Ranft  
Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilinhofer

19.11.2019

Nachgefragt: Vorkaufsfälle 2018  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 01544 von Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann,  
Herrn StR Dr. Michael Mattar, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Thomas Ranft,  
Herrn StR Wolfgang Zeilinhofer vom 05.07.2019, eingegangen am 05.07.2019

Sehr geehrte Frau Stadträtin,  
sehr geehrter Herr Stadtrat,

in Ihrer Anfrage teilten Sie uns mit:

*„2018 hat die Mehrheit des Stadtrats acht bebaute Grundstücke in Erhaltungssatzungsgebieten in Höhe von 228,85 Millionen Euro (ohne Nebenkosten) für die städtischen Wohnungsgesellschaften gekauft (aus Antwort vom 23.5.2019 des Kommunalreferats zu unserer Anfrage mit der Antragsnummer 14-20/ F 01408, abrufbar unter [https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris\\_antrag\\_detail.jsp?risid=5346192](https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_antrag_detail.jsp?risid=5346192)). Die Fragwürdigkeit dieser Ankäufe ergibt sich nicht nur aus der enormen Größenordnung, die 2018 sogar das Engagement der Stadt für den Wohnungsneubau deutlich übertreffen, sondern auch dadurch, dass sehr willkürlich ohne soziale Bedürftigkeitsprüfung Mieter „geschützt“ werden.“*

Sie bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Fragen:

**Frage 1:**

*„Wie viele Wohnungen wurden über das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten 2018 erworben und wie viele Gewerbeeinheiten?“*

**Antwort:**

Im Jahr 2018 wurden über das Vorkaufsrecht in Erhaltungssatzungsgebieten **388 Wohnungen** und 52 Gewerbeeinheiten erworben.

**Frage 2:**

*„Wie viele Quadratmeter Wohnfläche und wie viele Quadratmeter Gewerbefläche wurden 2018 hierbei erworben?“*

**Antwort:**

Im Zuge der Vorkaufsrechtsausübungen im Jahr 2018 wurden **28.747 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und 8.701 m<sup>2</sup> Gewerbefläche erworben.

**Frage 3:**

*„Wie viele Wohnungen waren im Erwerbszeitpunkt bewohnt?“*

**Antwort:**

Zum Erwerbszeitpunkt waren gemäß den Angaben der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH und der GEWOFAG Wohnen GmbH insgesamt 376 der 388 Wohneinheiten bewohnt.

**Frage 4:**

*„Wie viele Personen wohnen in den angekauften Wohnungen insgesamt?“*

**Antwort:**

Auf Nachfrage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften konnten diese keine genaue Anzahl der Bewohner nennen. Den Gesellschaften liegen Angaben zu den Bewohnern lediglich aus den bestehenden Mietverträgen vor, aus welchen jedoch nicht die Gesamtanzahl aller Personen jeder einzelnen Wohneinheit hervorgeht, sondern nur der jeweilige Hauptmieter.

Es lassen sich auch anhand der städtebaulichen Beurteilungen des Sozialreferats, welche im Zuge des jeweiligen Vorkaufsrechtsprüfungsverfahrens erstellt wurden, nicht vollständig belastbare Aussagen hierzu treffen. Dies liegt darin begründet, dass die Bewohner nur über eine freiwillige Haushaltsbefragung überprüft wurden. Aus dieser ergibt sich eine Gesamtzahl von 493 Personen, die zum Erwerbszeitpunkt in den angekauften Wohnungen gelebt haben.

**Frage 5:**

*„Gibt es Informationen über die soziale Zusammensetzung der Mieterschaft?“*

**Antwort:**

Anhand der freiwilligen Haushaltsbefragungen des Sozialreferats zu den Anwesen lassen sich keine repräsentativen Angaben zu der sozialen Zusammensetzung der Mieterschaft in den

Objekten treffen. Auch auf Nachfrage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde lediglich auf die vorliegenden Daten aus der freiwilligen Haushaltsbefragung verwiesen, da aus den vorliegenden Mietverträgen keine zu belastenden Daten entnommen werden konnten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat gegenüber dem Kommunalreferat verdeutlicht, dass es keine Datenerhebung zur Einkommenssituation der Mieter und Mieterinnen gibt. Es werden im Zuge des Erlasses einer Erhaltungssatzung lediglich Daten zur Kaufkraft und den Einkommensverhältnissen der Bewohner in den jeweiligen Satzungsgebieten (nicht auf Adressebene) geprüft, die von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) bereitgestellt werden. Aus diesen Auswertungen lassen sich Aussagen treffen, wie hoch der Anteil an Haushalten bestimmter Einkommensgruppen in einem Erhaltungssatzungsgebiet ist. Diese Daten sind den jeweiligen Satzungsbeschlüssen zu entnehmen.

**Frage 6:**

*„Bei wie vielen Wohnungen liegt die derzeitige Miete ohne Nebenkosten über 9,50 Euro/qm?“*

**Antwort:**

Gemäß den Angaben der GWG und der GEWOFAG liegt die derzeitige Miete ohne Nebenkosten bei derzeit 168 Wohnungen über 9,50 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Mit besten Grüßen

Kristina Frank  
Kommunalreferentin