



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

An die
Fraktion DIE GRÜNEN/RL

Rathaus

Genossenschaftswohnungen in Neuhausen durch Ankauf erhalten

Antrag Nr. 14-20 / A 06631 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 30.01.2020, eingegangen am 30.01.2020

Az. D-HA II/V1 6810-1-0064

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträtinnen und Stadträte,

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erfolgt die Beantwortung Ihres Antrags in Form dieses Antwortschreibens.

Es wird beantragt, dass die Stadt die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-West (EBG) dabei unterstützt, preiswertes Wohnen auch im Gebäude an der Sedlmayr-/Schluder-/Schlörstraße langfristig zu sichern und falls nötig sogar mit dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) über einen vergünstigten Ankauf auf Basis der Empfehlung der Baulandkommission verhandelt.

Zu Ihrem Antrag vom 30.01.2020 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Der EBG ist es lt. eigener Aussage im Jahr 2030, wenn der Erbbaurechtsvertrag ausläuft, nicht möglich, die verbleibenden 278 Wohnungen vom BEV zu erwerben, da nach dem 2019 erfolgten Kauf von 470 Wohnungen und der damit verbundenen Aufnahme eines 100 Mio. €-Kredits die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft erschöpft seien. Das Problem sei, dass sich die derzeitigen hohen Bodenrichtwerte sowohl auf den Kaufpreis als auch auf den neu zu ermittelnden Erbbauzins bei einer etwaigen Vertragsverlängerung an der Sedlmayr-/Schluder-/Schlörstraße auswirken und sich somit zu gegebener Zeit in Form wesentlich höherer Mieten niederschlagen dürften.

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26056
kristina.frank@muenchen.de

Nicht zuletzt durch das jahrelange Engagement der Stadt konnte nun zwar erreicht werden, dass nicht nur die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), sondern auch das BEV ab sofort Grundstücke analog der bereits seit längerem bei der BIMA geltenden Verbilligungsrichtlinien für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus im Wege des Erstzugriffs an Kommunen verkaufen kann. Hierbei kann der Kaufpreis pro neu geschaffener sozial geförderter Wohneinheit um bis zu 25.000 € reduziert werden. Diese Vergünstigung umfasst allerdings nach Rückfrage beim BEV derzeit leider keine Erbbaurechtsgrundstücke.

Insofern besteht allenfalls die Möglichkeit, Verhandlungen über einen Ankauf zu Marktpreisen zu führen. Das sog. Erstzugriffsrecht der Kommune würde in diesem Fall ebenfalls nicht greifen, da dieses nur gilt, wenn geförderte Wohnungen **neu** geschaffen werden, so dass sich die Stadt möglicherweise einem Bieterwettbewerb unterwerfen müsste. Dies dürfte weder im Sinne Ihres Antrags sein, noch ist es – bei einem Kaufpreis, der im dreistelligen Millionenbereich liegen wird - wirtschaftlich gerade in Zeiten eines Corona-Haushalts vertretbar.

Viele Eisenbahnergenossenschaftswohnungen im Stadtgebiet sind nicht an Bahnbedienstete, sondern an Mitarbeiter_innen im öffentlichen Dienst vermietet. Das BEV gesteht den Genossenschaften zwar Vergünstigungen für jede von Eisenbahner_innen genutzte Wohnung zu, nicht aber für von Bediensteten des öffentlichen Dienstes genutzte Wohnungen. Derzeit gibt es Bestrebungen der Genossenschaften, hier ein Entgegenkommen des BEV zu erreichen. Dies würde die Kaufpreise deutlich senken und es den Genossenschaften ermöglichen, das Eigentum an den Erbbaurechtsgrundstücken zu erwerben bzw. den Erbbauzins bei Vertragsverlängerung im Rahmen zu halten.

Wir haben darüber hinaus das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) um Prüfung gebeten, ob der Eisenbahnerbaugenossenschaft anderweitige Unterstützung im Rahmen der Wohnbauförderung angeboten werden kann. Das PLAN hat hierzu grundsätzlich auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 (Nr. 14-20 / V 15423) „Erhaltungssatzungen weiterentwickeln“ verwiesen. Darin wurde beschlossen, dass Gebiete im Umfeld von Genossenschaften, deren Erbbaurechte zeitnah auslaufen, im Rahmen der turnusmäßigen Untersuchungen bzw. bei der Prüfung von neuen Erhaltungssatzungsgebieten berücksichtigt werden sollen. Die betreffenden Erbbaurechtsobjekte in der Sedlmayr-, Schluder- und Schlörstraße sind darin explizit erwähnt. Somit wäre im Bedarfsfall die Aufnahme der Anwesen in ein Erhaltungssatzungsgebiet grds. vorstellbar und würde ein geeignetes Instrumentarium zum Schutz dieser Baugenossenschaft darstellen. Der Forderung nach Unterstützung der Genossenschaft wird dadurch in geeigneter Weise Rechnung getragen.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit besten Grüßen

Kristina Frank
Kommunalreferentin