



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

An die
SPD/Volt-Fraktion

Rathaus

20.08.2020

Sicherung der Eisenbahner-Genossenschaften darstellen!

**Antrag Nr. 14-20 / A 06840 von der SPD-Fraktion
vom 21.02.2020, eingegangen am 21.02.2020**

Mit Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträtinnen und Stadträte,

mit Ihrem Antrag vom 21.02.2020 wird die Stadtverwaltung beauftragt darzustellen, wie viele Eisenbahner-Genossenschaftswohnungen es in München gibt und wie viele dieser Wohneinheiten potenziell durch Grundstücksverkäufe, u.a. aufgrund auslaufender Erbbaurechtsverträge, betroffen sind. Außerdem sollen Möglichkeiten zur dauerhaften Sicherung dieses bezahlbaren Wohnraums aufgezeigt werden.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten. Hierzu teile ich Ihnen Folgendes mit:

In München gibt es derzeit sieben Eisenbahnerbaugenossenschaften. Das Kommunalreferat hat sich zur Beantwortung Ihres Antrags schriftlich mit diesen in Verbindung gesetzt. Die von den Genossenschaften gemachten Angaben sind aus beiliegender Tabelle ersichtlich. Von zwei Genossenschaften wurden keine Angaben gemacht.

Nicht zuletzt durch das jahrelange Engagement der Stadt konnte erreicht werden, dass nicht nur die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), sondern auch das Bundeseisenbahnvermögen (BEV) ab sofort Grundstücke analog der bereits seit längerem bei der BIMA geltenden Verbilligungsrichtlinien für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus im Wege des Erstzugriffs

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

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 **keine Erbbaurechtsgrundstücke**. Insofern besteht derzeit 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 stellen müsste. Dies dürfte weder im Sinne Ihres Antrags sein, noch ist es wirtschaftlich vertretbar (gerade in Zeiten eines Corona-Haushalts).

Problematisch ist auch, dass sich die derzeitigen hohen Bodenrichtwerte sowohl auf den neu zu ermittelnden Erbbauzins als auch auf den Kaufpreis auswirken und somit beides ohne politischen Verzicht des Bundes auf den Marktwert nicht finanzierbar ist.

Viele Genossenschaftswohnungen sind nicht an Bahnbedienstete, sondern an Mitarbeiter_innen im öffentlichen Dienst vermietet. Das BEV gesteht zwar eine Kaufpreisreduzierung für jede von Eisenbahner_innen genutzte Wohnung, nicht aber für von Bediensteten des öffentlichen Dienstes genutzte Wohnungen zu. 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. im Fall einer Vertragsverlängerung einen günstigeren Erbbauzins zu erhalten.

Wir haben darüber hinaus das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) um Prüfung gebeten, ob den Eisenbahnerbaugenossenschaften 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. Somit wäre im Bedarfsfall die Aufnahme von betroffenen Anwesen in ein Erhaltungssatzungsgebiet grds. vorstellbar und würde ein geeignetes Instrumentarium zum Schutz der Baugenossenschaften darstellen. Der Forderung nach Unterstützung der Genossenschaften wird dadurch in geeigneter Weise Rechnung getragen. Zudem dürfte die Stadt durch die geplante Novelle des Baugesetzbuches in absehbarer Zeit die Möglichkeit erhalten, nicht mehr nur in Erhaltungssatzungsgebieten sondern **stadtweit** die Zustimmung zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestimmten Fällen zu verweigern.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass – bis auf die 112 Wohnungen der Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof in Neuhausen mit Vertragsende 2025/26 - nur mittel- bis langfristig eine potentielle Bedrohung vorliegt, wobei sich gerade im gegebenen Fall die Ausweisung bzw. Ausweitung von Erhaltungssatzungsgebieten anbieten würde.

Darüber hinausgehende Maßnahmen sind ohne ein Entgegenkommen des Bundes – durch Verlängerung der auslaufenden Erbbaurechtsverträge oder eine Reduzierung des Kaufpreises - derzeit leider nicht möglich. Dazu hat sich das Kommunalreferat mit Schreiben vom 04.08.2020 an das Bundeseisenbahnvermögen gewandt.

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

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin