



GWG München, Postfach 330480, 80064 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Beteiligungsmanagement HA III/03

Blumenstr. 31
80331 München

GWG München

Geschäftsführung

Heimeranstraße 31, 80339 München
T 089 55 114 513

12.05.2021

CSU-Stadtratsantrag „Mitarbeiterwohnen-Kontingente erhöhen“ vom 25.11.2020
und Beitrag des Kommunalreferats vom 25.03.2021

Sehr geehrte

vielen Dank für die Übersendung des im Betreff genannten Antrags, sowie für den Beitrag des Kommunalreferats vom 25.03.2021. Sehr gerne nehmen wir zur CSU-Antrags „Mitarbeiterwohnen-Kontingente erhöhen“ bzw. der Stellungnahme des Kommunalreferates aus Sicht der GWG München Stellung:

Grundsätzlich ist – unabhängig von der Art der Belegung, also unabhängig davon, ob Wohnungen etwa bevorzugt an städtische Mitarbeiter*innen vergeben werden – festzuhalten, dass der Erwerb von Objekten auf dem freien Markt – die zudem meist auch aktuell noch vermietet sind, also gar nicht für eine Belegung zur Verfügung stehen – aufgrund der Marktpreise und aufgrund der Miethöhenbegrenzungen einer städtischen Wohnungsgesellschaft in der Regel wirtschaftlich nachteiliger ist im Vergleich zur eigenen Neubautätigkeit. Negative Eigenkapitalverzinsungen bzw. Abschreibungen bei Ankäufen sind unter den gegebenen Umständen (Kaufpreise) kein Einzelfall. Es können also mit demselben Eigenkapital-Mitteleinsatz mehr Wohnungen gebaut als angekauft werden.

Zu den Belegungsquoten: Es sind bisher im Jahr 2021 (Monate 1-4) 28% der Wohnungen an städtische Mitarbeiter*innen vergeben worden. Diese leicht unterhalb der eigenen Zielmarke liegende Belegungsquote resultiert unter anderem daraus, dass die Erstnachfrage und vor allem auch die finale Bereitschaft, eine konkrete Wohnung anzumieten, bei den anderen Wohnungssuchenden in der Regel etwas höher ist als bei städtischen Dienstkräften. Schon jetzt werden also im Ergebnis zur Nachfrage überproportional viele Wohnungen an städtische Dienstkräfte vergeben, um Personalgewinnung und den Personalerhalt der LHM zu stützen.

GWG Städtische
Wohnungsgesellschaft
München mbH
Heimeranstraße 31
80339 München

Vorsitzende des
Aufsichtsrates:
Bürgermeisterin
Verena Dietl
Geschäftsführung:
Ass. jur. Christian Amlong
(Sprecher),
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Gerda Peter

Sitz und Registergericht:
München
Handelsregister B 7687
Steuer-Nr. 143/143/40133
USt-IdNr. DE129521972

Seiten
1/2



Zusätzlich nimmt die GWG München seit Kurzem wieder die Möglichkeit wahr, Wohnungsfürsorgemittel zur Sicherung von Belegungsrechten für städtische Mitarbeiter beim Planungsreferat im Rahmen der Projektfinanzierung für ihre Bauvorhaben zu beantragen. Bei dieser Förderkomponente handelt es sich um ein zinsgünstiges Darlehen, dessen Höhe von der Laufzeit abhängt, wahlweise 40 oder 60 Jahre, und sich zusätzlich zu anderen Fördermitteln beantragen lässt. Auf diese Weise können sich die Belegungsrechte für städtische Mitarbeiter gezielt planen lassen – immer in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und je nachdem, welche Einkommensgruppen besonders betroffen sind, gezielt in den gängigen Finanzierungsarten EOF, München Modell Mieta sowie im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB). Sofern die bisher beantragten zusätzlichen Bindungen über Wohnungsfürsorgemittel für die Deckung der laufend wegfallenden Belegungsrechte nicht ausreichen, kann sich die LHM mit der Nennung eines konkreten Bedarfs sehr gerne an die GWG München wenden. Möglicherweise können weitere Bauvorhaben für den Einsatz dieser Mittel eruiert werden. Gerade aus wirtschaftlicher Sicht stellt dieses Vorgehen aus unserer Sicht eine sinnvolle Ergänzung zum Ankauf von Wohnungen nach Ablauf der Belegungsbindung dar, welche auch erst einmal zum Verkauf angeboten werden müssten – und von der GWG München auch nur durch einen finanziellen Ausgleich durch die Landeshauptstadt München (LHM) zu bewältigen wären.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Sprecher der Geschäftsführung

Geschäftsführerin

AW: CSU-Antrag vom 25.11.20 Mitarbeiterwohnungen ...

Di 18.05.2021 12:46

1 Anlagen (644 KB)

Wohnungsfürsorge Rückmeldung_GWG.pdf;

Sehr geehrt,

wir haben nunmehr auch die Stellungnahme der GWG München erhalten, die ich Ihnen als Anlage beifüge.

Die GEWOFAG hat wie Folgt geantwortet:

„Der zentrale Unternehmenszweck der GEWOFAG ist es, bezahlbaren Wohnraum für die Münchner Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten. Angesichts der begrenzten Zahl an Flächen und der ambitionierten Neubauziele hat die GEWOFAG in den letzten Jahren neue Wege beschritten, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Dies dient der Erhöhung der städtischen Eingriffsreserve durch eine Ausweitung des Bestands der GEWOFAG als 100%-iger Tochter der Landeshauptstadt München. Ein Erwerb von aus der Bindung fallenden Wohneinheiten, mit dem Ziel, dieses Mietniveau dauerhaft zu sichern, ist daher grundsätzlich im Interesse der GEWOFAG.“

Mit den getätigten Investitionen hat die GEWOFAG generell eine angemessene Rendite zu erwirtschaften. Das aktuelle Marktgeschehen in München zeigt aber, dass aus der Bindung fallende Wohnungen in aller Regel äußerst hochpreisig veräußert werden, da die privaten Käufer eine Weitergabe des Bestandes zu noch höheren Preisen bei ihrer Renditeberechnung mit einbeziehen. Diese Möglichkeit eines höherpreisigen Weiterverkaufs nach einigen Jahren ist bei der GEWOFAG zu Recht ausgeschlossen. Die GEWOFAG muss vielmehr jeden Einzelfall im Zuge einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchrechnen. Derartige hochpreisige Ankäufe sind daher für die GEWOFAG wirtschaftlich im preisgedämpften Bereich zumeist nicht darstellbar.“

Zu dem CSU-Antrag dürfen wir insbesondere auf die Stellungnahme des Kommunalreferates verweisen. Allerdings obliegt die Entscheidung, ob solche Ankäufe getätigt werden, dem Stadtrat und nicht dem Betreuungsreferat, da erhebliche Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung III Stadtanierung und Wohnungsbau
Sachgebiet 11
Telefon 089/233-28192

Datum: 25.03.2021
Telefon: 0 233-25274
Telefax: 0 233-21238

Kommunalreferat
Immobilien-service
Kaufmännische
Dienstleistungen
Grundstücksverkehr Ost
KR-IS-KD-GV-O

Mitarbeiterwohnungen – Kontingente erhöhen

Antrag Nr. 20-26 / A 00736 von Herrn StR Manuel Pretzl
vom 25.11.2020, eingegangen am 25.11.2020

**An das Personal- und Organisationsreferat, Referatsleitung,
Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München.**

Wir beziehen uns auf den im Betreff genannten Stadtratsantrag, der u. a. dem Kommunalreferat als Abdruck übermittelt wurde, und dürfen Ihnen, zur federführenden Beantwortung, folgende Stellungnahme bzw. folgenden Textbeitrag übermitteln:

„Selbstverständlich ist Mieterschutz und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, auch für städtische Mitarbeiter_innen, ein vorrangiges Ziel der Stadtverwaltung München.

Zu Ihrem Vorschlag, die Stadt möge Wohnungen kaufen, die aus der „Bindung fallen“, dürfen wir anmerken, dass die Stadt kein stadtweites Vorkaufsrecht oder einen Anspruch auf Ankauf einer Immobilie nach Ende des Förderzeitraums aus dem Wohnungsbindungsgesetz ableiten kann. Ein Ankauf kann mit den derzeitigen Mitteln nur geprüft werden, wenn die Immobilie vom Eigentümer auf dem freien Markt angeboten wird.

Sollte sich die Immobilie innerhalb des Geltungsbereichs eines Erhaltungssatzungsgebiets befinden, hat sich der Stadtrat aus wirtschaftlichen Erwägungen grundsätzlich gegen freihändige Ankäufe von Mietobjekten entschieden. Für den Fall, dass es hier zu einem Verkauf käme, prüft die Stadt, ob sie ihr Vorkaufsrecht nach der Erhaltungssatzung ausübt. Das hängt unter anderem davon ab, ob die Käuferseite eine sog. Abwendungserklärung unterzeichnet.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG wurden im vorliegenden Fall nicht explizit um Stellungnahme gebeten. In den letzten Jahren haben wir jedoch von den Wohnungsbaugesellschaften bei ähnlichen Sachverhalten in der Regel ablehnende Stellungnahmen erhalten. Zuletzt führte die GWG in einem vergleichbaren Fall Folgendes aus:

*„Bei Investitionen ist die GWG München angehalten, die von der Gesellschafterin vorgegebene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erreichen. Auf eine Wirtschaftlichkeit eines Ankaufs muss daher geachtet werden. Bei Direkterwerben wird deshalb im Vorfeld eine Due Diligence durchgeführt, um auf dieser Basis im Anschluss eine Kaufpreisvorstellung entwickeln zu können. Die Kaufpreisvorstellung ergibt sich aus der gewünschten Rendite. Im aktuellen Marktgeschehen sind diese ermittelten Kaufpreisvorstellungen mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht durchsetzbar. Weiter bezieht sich die Investitionstätigkeit der GWG München derzeit neben der Bestandserhaltung vor allem auf den Neubau. In der vom Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplanung 2019-2023 sind keine Mittel für Direkterwerbe von Immobilien berücksichtigt. Weiter sind keine freien Mittel eingeplant, da das Neubauprogramm schnellst möglichst vorangebracht werden soll. **Auf Grund der vorbeschriebenen Umstände, sehen wir derzeit von Prüfungen von Direkterwerben ab, da die GWG München i.d.R. die Preisvorstellungen der Verkäufer nicht wirtschaftlich darstellen kann sowie keine freien Mittel für Erwerbe im Wirtschaftsplan vorgesehen sind.**“*

Sollte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Betreuungsreferat einen solchen Ankauf für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften befürworten und das Kommunalreferat damit beauftragen, werden wir selbstverständlich die Akquise über die üblichen Ankäufe (z. B. über Vorkaufsrecht, Grundstücksvorratspolitik) hinaus intensivieren. Dazu wären finanziell und personell zusätzliche Ausgaben einzuplanen.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



„Kommunales Wohnraumförderungsprogramm“ – Freistaat und BayernLabo finanzieren Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum durch Gemeinden

Der Freistaat Bayern hat mit dem „Wohnungspakt Bayern“ ein umfangreiches Maßnahmenpaket für die Schaffung von mehr preisgünstigem Wohnraum aufgelegt. Die Förderung soll die Wohnraumversorgung in Bayern verbessern und stellt damit auch einen wichtigen Teil des bayerischen Sonderprogramms zur Bewältigung der Flüchtlingskrise dar. Mit dem **kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP)**, der zweiten Säule des Wohnungspakts Bayern, **unterstützt der Freistaat Bayern zusammen mit der BayernLabo Gemeinden dabei, selbst preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.**

Mit dem Vierjahresprogramm (2016–2019) soll der Neubau von jährlich mindestens 1.500 Wohnungen gefördert werden, um vor Ort **Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge und andere einkommensschwache Personen zu schaffen.** Dabei sollen Wohngebäude gefördert werden, die langfristig nutzbar sind und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Gefördert werden der Neu-, Um- und Anbau sowie die Modernisierung und der Ersterwerb von Mietwohnungen. Förderfähig sind auch der Grunderwerb und das Freimachen von Grundstücken, soweit sie im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen stehen.

Die Förderung ist eine Projektförderung und setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- einem Zuschuss des Freistaats in Höhe von 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten,
- einem durch den Freistaat zinsverbilligten Kredit von 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten,
- einem 10-prozentigen Eigenanteil der Gemeinde.

Für vorbereitende planerische Maßnahmen wird ergänzend ein Zuschuss in Höhe von 60 % der dafür anfallenden Kosten gewährt.

Der **zinsgünstige Kredit wird von der BayernLabo** mit einer Zinsbindung von 10, 20 oder 30 Jahren bei Volltilgung innerhalb der gewählten Zinsbindung mit einem Tilgungsfreijahr ausgereicht.

Antragsberechtigt sind alle nach Art. 106 BV unterbringungsverpflichteten bayerischen Städte, Märkte und Gemeinden sowie Zweckverbände mit ausschließlich diesen Mitgliedern. Die Antragsteller müssen Eigentümer der geförderten Wohngebäude sein und während der 20-jährigen Wohnungsverbindungszeit auch bleiben. Zur Umsetzung der Maßnahmen können Dritte wie beispielsweise kommunale oder kirchliche Wohnungsunternehmen beauftragt werden. Die Mieterzielgruppe des durch das KommWFP finanzierten preiswerten Wohnraums umfasst Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können. Die Wohnungen sollen zudem auch anerkannten Flüchtlingen vor Ort zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Bewilligung der Programmmittel sind die Regierungen betraut. **Die Antragstellung und der Mittelabruf durch die Kommunen erfolgen direkt bei der Regierung. Eine detaillierte Beratung zur Handhabung der Programmrichtlinien kann daher letztlich nur bei der zuständigen Bezirksregierung erfolgen.**

Beratung zur grundsätzlichen Ausgestaltung des Kreditprogramms, insbesondere zu den Konditionen und banktechnischen Voraussetzungen, bietet die BayernLabo unter der Kommunal-Hotline +49 89 2171-22004 und im Internet an:

www.bayernlabo.de/foerderinstitut/bayerische-kommunalkunden/foerderkredite

Weitere Informationen finden Sie im Internet auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr unter:

www.stmi.bayern.de/buw/wohnen/wohnungspakt/wohnraumfoerderung/index.php