

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

München, 5. April 2023

Antrag

Kriterien zum Kauf von Wohnungsbeständen

Die Landeshauptstadt München stellt klare Kriterien auf zum Ankauf der vielen an die Stadt angebotenen Wohnblöcke. Dabei sollte der Ankauf von Wohnblöcken bevorzugt werden, die im folgendem Kriterien-Mix am besten abschneiden:

1. Kaufpreis unter dem Verkehrswert (je niedriger der Kaufpreis, desto stärker die Gewichtung)
2. Unterdurchschnittliche Miethöhe (je niedriger die durchschnittliche Miethöhe, desto stärker die Gewichtung)
3. Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten (je höher die Anzahl der Wohnungen, desto stärker die Gewichtung)
4. Lage im Erhaltungssatzungsgebiet

Begründung

Die Immobilienpreise befinden sich aktuell im freien Fall¹. Die Zinswende führt zu einem Abzug von Kapital aus dem Immobilienmarkt. Auch in München wurden im letzten Jahr fallende Preise und weniger Kaufangebote beobachtet². Der Stadt München werden aktuell immer mehr Wohnblöcke zum Kauf angeboten. Jüngst wurde öffentlich, dass nun das bundesweit bekannte Hohenzollernkarree an die Stadt verkauft werden soll. Vom ursprünglichen Angebotspreis von 190 Millionen Euro sind die Investoren mittlerweile laut Pressebericht auf 125 Millionen Euro heruntergegangen³. Ein solch massiver Preisnachlass zeigt sehr deutlich, wie eng die Luft für viele Spekulanten in München mittlerweile geworden ist.

Gerade Spekulanten, die sich seit Jahren in München eine goldene Nase verdient haben, haben oft Geschäfts- bzw. Finanzierungsmodelle, die auf den niedrigen Zinsen basierten. Die Angebote dieser Akteure an die Stadt, ganze Wohnblöcke zu verkaufen, macht deutlich, in welcher Lage sich diese Investoren befinden, die jahrelang auf dem Rücken der Münchner:innen ihre Profite gemacht haben. Es ist deswegen wichtig, keine Mondpreise zu bezahlen, sondern die Preise möglichst weit nach unten zu drücken.

¹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/preise-immobilien-eigenheim-eigentumswohnung-preisblase-101.html>

² <https://www.merkur.de/wirtschaft/nachfrage-muenchen-immobilien-preise-gesunken-rueckgang-inflation-aktuell-91830543.html>

³ <https://www.merkur.de/lokales/muenchen/hohenzollernkarree-in-schwabing-stadt-soll-230-wohnungen-kaufen-doch-stehen-sie-auch-zum-verkauf-92121967.html>

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Durch klare Kriterien bei der Reihenfolge der Ankäufe kann dies unterstützt werden. Den Immobilieninvestoren muss deutlich gemacht werden, dass die Chance, an die Stadt zu verkaufen, größer wird, je günstiger sie den Wohnblock an die Stadt anbieten. Dieser Effekt muss sehr stark gewichtet werden, damit die Stadt dem Markt mit dem vorhandenen Geld möglichst viel Wohnraum entziehen kann.

Dazu sollte darauf geachtet werden, dass vor allem Wohnblöcke mit niedrigen Mieten angekauft werden. Hier wohnen in der Regel langjährige Bewohner:innen. Dazu wirken sich niedrigere Mieten mildernd auf den Ertragswert aus. Da die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG vor allem fokussiert sind auf die Betreuung großer Wohnblöcke, sollte auch ein Kriterium genutzt werden, dass die Anzahl der Wohnungen pro Ankauf berücksichtigt. Da die Ampel-Regierung trotz Ankündigungen noch immer keine Lösung zur Wiederherstellung des Vorkaufsrechtes vorgelegt hat, sollte auch berücksichtigt werden, dass Wohnblöcke in Erhaltungssatzungsgebieten priorisiert werden.

Initiative:
Stadtrat Stefan Jagel

Gezeichnet:
Stadträtin Marie Burneleit
Stadträtin Brigitte Wolf
Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion
DIE LINKE. / Die PARTEI
dielinke-diepartei@muenchen.de
Telefon: 089/233-25 235
Rathaus, 80331 München