



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Frau Anna Hanusch
Vorsitzende des Bezirksausschusses 09
Neuhausen-Nymphenburg
Hanauer Str. 1
80992 München

**Stadsanierung und Wohnungsbau
PLAN-HAIII-12**

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: 089
Telefax: 089
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer:
Sachbearbeitung:

plan.ha3-12@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

21.06.2023

Genossenschaftswohnungen in Neuhausen dauerhaft erhalten

**BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 04461 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 20.09.2022**

Sehr geehrte Frau Hanusch,

der o. g. Antrag des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Der Bezirksausschuss fordert in seinem Antrag den Herrn Oberbürgermeister und die Stadtratsfraktionen auf, auf Bundesebene endlich eine Lösung für die letzten Wohnungsblöcke der Eisenbahnergenossenschaft zu erreichen.

Zu o. g. Antrag nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Im Jahr 2016 wurde die Bundesanstalt für Immobilienfragen (BIMA) bereits zu dieser Thematik (Erhalt von bezahlbarem Wohnraum der Genossenschaften auf Erbbaurechtsgrundstücken des Bundes) vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung angeschrieben. Diese verwies uns an die Immobilien Freistaat Bayern, als die für die Erbbaurechtsgrundstücke des Bundes in Bayern zuständige Behörde.

Die Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München, teilte uns zur Problematik der Grundstücke des Bundes im Erbbaurecht innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt München Folgendes mit (zu diesem Zeitpunkt war bereits eine Baugenossenschaft vom Ende eines Erbbaurechtsvertrages betroffen):

„Dem Anliegen (Kauf- oder Verlängerungsanfrage der Baugenossenschaft) konnte zwar nicht entsprochen werden, dennoch wird die Wohnsiedlung nicht frei am Markt veräußert, sondern nach Zeitablauf in Pacht an die Stadibau GmbH übergehen.

Eine Veräußerung an private Käufer, was gegebenenfalls zu sog. Luxussanierungen führen könnte, ist somit ausgeschlossen.

Die Stadibau GmbH gehört zu 100 % dem Freistaat Bayern und stellt Wohnungen zur Verfügung, die über die Wohnungsfürsorgestelle des Freistaats vergeben werden.....
...Auf soziale Belange wurde durch diese Entscheidung eindringlich Rücksicht genommen.“

Auf unsere Nachfrage, wie sich die Übernahme der Wohnungen durch die Stadibau GmbH auf die bestehenden Mietverträge auswirken wird, wurde uns von der Immobilien Freistaat Bayern Folgendes mitgeteilt:

„...dass die Stadibau GmbH in alle zu diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverträge eintritt und die mietvertraglichen Regelungen vollumfänglich übernommen werden. Oberster Grundsatz ist, dass die Mietverträge mit jedem Mieter - unabhängig ob Staatsbediensteter oder nicht - zu den bestehenden Konditionen weiterlaufen, als wäre es zu keinem Wechsel in der Vermieter-Position gekommen...“

Auch wurde darauf hingewiesen, dass die Stadibau GmbH und die betroffene Baugenossenschaft in enger Abstimmung zusammengearbeitet haben.

Mit diesem Hintergrund wandten wir uns zu Beginn diesen Jahres erneut an die Immobilien Bayern um zu erfragen, ob für die Wohnungen der anderen betroffenen Baugenossenschaften auf den entsprechenden Erbbaurechtsgrundstücken des Bundes ebenfalls keine Gefahr besteht, dass die sozialen Belange der Mieter*innen außer Acht gelassen werden bzw. der Verkauf der Wohnungen an Dritte droht.

In der Kommunikation mit der Immobilien Bayern wurde deutlich, dass ohne die Benennung der betroffenen Grundstücke unsererseits, keine verbindlichen Auskünfte erteilt werden können.

Deshalb wandten wir uns an verschiedene Baugenossenschaften in München, deren Wohnungen wahrscheinlich auch in Neuhausen liegen. Dabei erhielten wir fast einheitlich folgende, recht überraschende Auskunft:

Die Baugenossenschaften, deren Wohnungen u. a. auf Erbbaurechtsgrundstücken des Bundes liegen, teilten uns mit, dass sie das Eingreifen durch die Bezirksausschüsse und den Stadtrat als gar nicht hilfreich in ihren Bemühungen, eine Verlängerung der Erbbaurechtsverträge oder einen Kauf der betroffenen Grundstücke zu erreichen, betrachten. Im Gegenteil: uns wurde mehrfach erläutert, dass eine wiederholte „Einmischung“ eher kontraproduktiv sei und sich eher negativ auf die bereits laufenden Verhandlungen auswirke.

Die Genossenschaften sind selbstverständlich bestrebt, im für sie schlimmsten Szenario, nämlich dem Heimfall der Grundstücke, für ihre Mieter*innen die bestmöglichen Ergebnisse zu erreichen.

Auch wurde durch die Baugenossenschaften erklärt, dass der Wunsch auf Hilfe durch die Politik, nicht von Seiten der Vorstände kommt, sondern eher von den Mitgliedern der Genossenschaften ausgeht.

Nach unseren Informationen endet nur für eine Baugenossenschaft in den nächsten Jahren der Erbbaurechtsvertrag. Hierbei handelt es sich um die Eisenbahner Baugenossenschaft München, bei der 2025/2026 für ein Grundstück mit 112 Wohnungen der Erbbaurechtsvertrag ausläuft. Für alle anderen Baugenossenschaften laufen unseres Wissens die Verträge frühestens 2030 aus, in den meisten Fällen jedoch später.

Ein Herantreten an die Bundesministerien, wie im Antrag des Bezirksausschusses angeregt, kann folglich zu keinem besseren Ergebnis für die Nutzer*innen der betroffenen Baugenossenschaften führen. Zum einen, weil damit, die bereits geführten und anstehenden Verhandlungen der Baugenossenschaften gefährdet werden können. Zum anderen ist zu erwarten, dass im schlimmsten Fall, nämlich dem Heimfall der Erbbaurechtsgrundstücke, die ohnehin sozialverträgliche Verfahrensweise der Immobilien Freistaat Bayern voraussichtlich zum Tragen kommen wird, zudem auch die Zuständigkeit zur Regelung der weiteren Vorgehensweise bei Auslauf der Erbbaurechtsverträge bei dieser Behörde liegt.

Wir hoffen, dass wir damit Ihre Befürchtungen ausräumen konnten und bitten aus den o. g. Gründen von weiteren Anträgen mit diesem Inhalt abzusehen. Betroffene Haushalte können sich gern an die Mietfachstelle für geförderten Wohnraum beim Planungsreferat wenden.

Ungeachtet der o. g. Ausführungen möchten wir Sie darüber informieren, dass sich Herr Oberbürgermeister Dieter Reiter erst im Mai 2023 in einer Videokonferenz und in einem Schreiben an die Bundesbauministerin Frau Klara Geywitz bereits gewandt hat und dabei auf die Situation der Baugenossenschaften hingewiesen hat.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03713 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Wir sehen ihn damit als abschließend behandelt an.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature and stamp area]