



Dr. Alexander Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

I. Herrn Stadtrat Pretzl

CSU Fraktion

27.09.2021

Mitarbeiterwohnungen - Kontingente erhöhen

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

Aktenzeichen: D-HA II/V1 0432-1-0041

Sehr geehrter Herr Stadtrat Pretzl,

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihnen auf diesem Wege zu Ihrem Antrag Folgendes mitzuteilen:

Wie Sie in Ihrem Antrag formulieren, würde „ein größeres Angebot von Wohnungen für alle Gehaltsklassen“ die Attraktivität der Arbeitgeberin Landeshauptstadt weiter stärken und die Bindung der Beschäftigten an die Arbeitgeberin festigen. Um fehlende Wohnungen im Bestand zu kompensieren, könnte eine Lösung im Ankauf solcher Wohnungen liegen, „die früher einer Bindung im Bereich des konzeptionellen Mietwohnungsbaus oder ähnlichem unterlagen.“

Der weitaus überwiegende Teil des gebundenen Wohnungsbestandes (z.B. Sozialwohnungen, München Modell-Wohnungen) in München gehört den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG. Fallen diese Wohnungen aus der Bindung, so wird das Belegungsrecht mittels Belegungsbindungsverträgen (BBV) zwischen der LHM, der GWG und der GEWOFAG für die Landeshauptstadt gesichert. Ein Ankauf dieser Wohnungen ist daher nicht notwendig. Aus dem Bestand dieser BBV-Wohnungen werden derzeit 50 Prozent der jährlich freiwerdenden Wohnungen an städtische Dienstkräfte vergeben. An den jährlich an städtische Beschäftigte vergebenen Wohnungen haben sie auch den größten Anteil.

Bis zum Jahr 2030 werden ca. 90 mit Wohnungsfürsorgedarlehen (=Arbeitgebermittel)

Marienplatz 8
80331 München
Telefon: 089 233-92222
Telefax: 089 233-27645



geförderte Wohnungen nichtstädtischer Wohnungsbaugesellschaften aus der Bindung fallen. Zu einem Ankauf dieser Wohnungen haben sich die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften wie folgt geäußert:

Die GWG führt in ihrer Stellungnahme vom 12.05.2021 (Anlage 1) unter anderem aus, 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 Wohnungsbaugesellschaft in der Regel wirtschaftlich nachteiliger ist im Vergleich zur eigenen Neubautätigkeit. (...) Es können also mit demselben Eigenkapital-Mitteleinsatz mehr Wohnungen gebaut als gekauft werden.“

Die GEWOFAG sieht in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2021 (Anlage 2) zwar den „Erwerb von aus der Bindung fallenden Wohneinheiten, mit dem Ziel, dieses Mietniveau dauerhaft zu sichern“ als grundsätzlich in ihrem Interesse liegend. Angesichts der gegenwärtigen Marktpreise, des Verbots eines Weiterverkaufs, durch den im privaten Bereich Rendite erzielt wird, sowie der durch die GEWOFAG zu erzielenden Miete, ist für die GEWOFAG ein solcher Ankauf aber in der Regel „wirtschaftlich (...) nicht darstellbar.“

In gleicher Richtung hat sich die GWG zuvor in einem ähnlich gelagerten Sachverhalt dem Kommunalreferat gegenüber geäußert, wie das Kommunalreferat in seiner Stellungnahme vom 25.03.2021 schreibt (Anlage 3): „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.“

Das Kommunalreferat weist ferner darauf hin, 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.“

Um die oben erwähnten, in den kommenden Jahren aus der Bindung fallenden Wohnungen für städtische Dienstkräfte weiterhin zu sichern, müssen sie aber nicht zwingend angekauft werden. Es reicht, wenn statt der Immobilie nur das Belegungsrecht langfristig gekauft wird. Derzeit erarbeitet die in meinem Leitungsstab angesiedelte Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Amt für Wohnen und Migration ein Konzept, um die aus der Bindung fallenden Wohnungen weiterhin städtischen Dienstkräften zur Verfügung stellen zu können. Darüber hinaus werden bei Neubauten der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften regelhaft Wohnungen mit Arbeitgebermitteldarlehen für städtische Beschäftigte gebunden (Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2015 Antrags-Nr. 08-14 / A 04557, Bindung von ca. 2.100 Wohnungen im Neubau bis 2025).

Überdies bestehen aktuell Planungen, mit Fördermitteln des Freistaats Bayern aus dem kommunalen Wohnraumförderprogramm (sogenannte 2. Säule, Anlage 4) eine erhebliche Zahl von Werkmietwohnungen zu errichten, die dann im Eigentum der Landeshauptstadt verbleiben bzw. nach Ablauf von frühestens 20 Jahren den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften übertragen werden. Hierzu werden Planungsreferat, Kommunalreferat und Personal- und Organisationsreferat dem Stadtrat voraussichtlich noch in diesem Jahr einen Entwurf zur Beschlussfassung vorlegen.

Um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Ich gehe davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Alexander Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

II. Abdruck von I.

POR-GL 1
z. K.