



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

An die
Stadtratsfraktion DIE LINKE. /
Die PARTEI

Rathaus

26.06.2024

Wohnungsankäufe: Nimmt Grün-Rot ihr eigenes Credo „Wir kaufen uns die Stadt zurück“ ernst?

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 00787 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
vom 13.10.2023, eingegangen am 13.10.2023

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

zunächst möchte ich mich für die gewährte Fristverlängerung zur Beantwortung Ihres Antrags „Wohnungsankäufe: Nimmt Grün-Rot ihr eigenes Credo „Wir kaufen uns die Stadt zurück“ ernst?“ bedanken. In Ihrer Anfrage teilen Sie uns mit, dass sich die Immobilienpreise in freiem Fall befänden. Auch in München seien im letzten Jahr fallende Preise und weniger Kaufangebote zu beobachten gewesen. Der Landeshauptstadt München (LHM) würden zunehmend Wohnblöcke zum Kauf angeboten. Für Grün-Rot sollte dies optimale Voraussetzungen darstellen, ihr Versprechen aus dem Koalitionsvertrag zu erfüllen, sich die Stadt zurückzukaufen. Die Stadt Wien mache vor, dass nur Wohnraum in kommunalem oder gemeinnützigem Eigentum dauerhaft bezahlbar sein könne.

Sie bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Fragen:

Frage 1:

„Wie viele Objekte mit jeweils wie vielen Wohneinheiten wurden den städtischen Wohnungsunternehmen bzw. der Stadt seit Januar 2022 zum direkten Kauf angeboten (Bitte aufschlüsseln nach Stadtbezirk)?“

Antwort:

Die Zahlen können sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen. Es sei darauf hingewiesen, dass die Tabelle keinen Anspruch auf Vollständigkeit für alle bekannten Objekte erhebt. Insbesondere wurden Objekte aus Zwangsversteigerungsverfahren nicht aufgeführt, da es sich hierbei nicht um aktive Angebote an die LHM handelt. Ebenso wurden Objekte, die sich für einen

Denisstraße 2
80335 München
Telefon:089 233-22871
Telefax:089 233-26057
Kristina.frank@muenchen.de

Ankauf durch die LHM bzw. deren Wohnungsbaugesellschaft(en) offenkundig nicht eignen (beispielsweise Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) nicht in der Statistik aufgeführt.

Stadtbezirk	Angebotene Objekte	Anzahl WE	Stadtbezirk	Angebotene Objekte	Anzahl WE
1	2	11	14	2	66
2	13	406	15	2	15
3	7	164	16	3	42
4	14	902	17	6	103
5	6	200	18	6	166
6	4	108	19	6	92
7	4	220	20	0	0
8	2	20	21	7	193
9	15	370	22	4	138
10	3	71	23	1	k.A.
11	11	928	24	2	152
12	3	46	25	3	63
13	5	76	Summe	131	4.552

(Übersicht Angebote seit 01.01.2022 nach Stadtbezirken; Stand: 30.11.2023)

Frage 2:

„Wie viele der angebotenen Objekte mit jeweils wie vielen Wohneinheiten wurden erworben (Bitte aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen (GWG/GEWOFAG) und Stadtbezirk)?“

Antwort:

Die Zahlen können Sie untenstehender Tabelle entnehmen. Bei den erworbenen Objekten wurden die Objekte, die im Wege der Teilnahme an Zwangsversteigerungsverfahren erworben wurden – im betroffenen Zeitraum zwei Objekte – berücksichtigt. Bei einigen Objekten erfolgte der Ankauf direkt durch die LHM.

Stadtbezirk	Erworbene Objekte	Anzahl WE	Ankauf durch
2	2	115	LHM mit GEWOFAG, GWG
3	1	9	GWG
4	2	319	GEWOFAG, GWG
5	1	10	GEWOFAG
7	1	54	GWG
11	1	325	GWG
17	1	33	GWG
21	1	76	LHM mit GWG
Summe	10	941	

(Übersicht angekaufte Objekte seit 01.01.2022 nach Stadtbezirken; Stand: 30.11.2023)

Frage 3:

„Wie hoch lag der Preis pro Quadratmeter je Objekt (Bitte aufschlüsseln nach Wohnungsunternehmen und Stadtbezirk)?“

Antwort:

Die angekauften Immobilien unterscheiden sich zu sehr nach Lage, Zustand und Ausstattung, als dass ein Quadratmeter-Preis aufschlussreich wäre. Es müsste zudem eine Unterscheidung nach Wohn- bzw. Nutzfläche (Gewerbe) erfolgen, da manche Objekte einen deutlich höheren Gewerbeanteil haben als andere.

Bei den entrichteten Kaufpreisen sind zudem Kosten für Instandhaltung und Sanierung, die regelmäßig erst zu einem späteren Zeitpunkt beziffert werden können, unberücksichtigt. Auch handelt es sich bei mehreren Objekten um Abbruchobjekte, die erst in wenigen Jahren neu bebaut werden. Kaufpreise für Abbruchobjekte sind grundsätzlich nicht mit Kaufpreisen für Bestandsobjekte vergleichbar. Bestehende Baurechtsreserven sind in den Kaufpreisen wiederum berücksichtigt, was die Quadratmeterpreise für den Bestand zum Teil sehr hoch erscheinen ließe.

Frage 4:

„Aus welchen Gründen wurde der Stadtrat trotz der Ankündigung der Kommunalreferentin nicht mit den Kriterien für Ankäufe befasst?“

Antwort:

Das Kommunalreferat hat in enger Abstimmung u.a. mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften (seit 01.01.2024 Münchner Wohnen GmbH) und den betroffenen städtischen Dienststellen (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialreferat und Bewertungsamt) Ankaufskriterien entwickelt, nach denen derzeit die Ankaufverhandlungen priorisiert werden. Diese Kriterien werden nach einer Pilotphase überprüft und ggf. angepasst. Insgesamt soll die Anwendung der Kriterien so ausgestaltet werden, dass flexibel auf Angebote reagiert werden kann und neben immobilien- und finanzwirtschaftlichen Kriterien auch politische Abwägungen in eine Ankaufentscheidung einfließen können. Anregungen aus dem Münchner Stadtrat werden deshalb gerne entgegengenommen. Es ist beabsichtigt, den Münchner Stadtrat nach Ablauf der Erprobungsphase über die Kriterien und das weitere Vorgehen zu unterrichten.

Frage 5:

„Welche Kriterien müssen erfüllt sein, damit die Stadt ein Objekt erwirbt?“

Antwort:

Für einen Immobilienankauf müssen grundsätzlich mehrere Faktoren zusammenspielen. Die eingehenden Angebote werden u.a. nach Objektgröße, Lage im Stadtgebiet (z.B. Nähe zu Bestandsimmobilien, Erhaltungssatzungsgebiet), eventuell vorhandene Baurechtsreserve, aktuelle Miethöhe, eventuelle Risikofaktoren (z.B. Altlasten, Grundbuchbelastungen), etc. priorisiert. Um den Stadtrat mit einem Ankauf konkret zu befassen, ist eine Einigung über den Kaufpreis mit der/dem/den Eigentümer_innen und grundsätzlich eine positive Beurteilung des Objekts im Rahmen der von der Wohnungsbaugesellschaft durchgeführten technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Due Diligence erforderlich.

Frage 6:

„Plant die Verwaltung die Erarbeitung eines Kriterienkatalogs für den Ankauf von Wohnungen, sollte ein solches nicht vorhanden sein?“

Antwort:

Siehe Antworten auf Frage 4 und 5

Frage 7:

„Aus welchen Gründen wurden seit April 2023 nur zwei Wohnblöcke von der Stadt angekauft?“

Antwort:

Der Stadtrat der LHM hat kurz vor der Sommerpause 2023 über den Ankauf von zwei großen Wohnanlagen mit mehr als 550 Wohnungen zu einem erheblichen Millionenbetrag entschieden.

In den letzten zwei Jahren wurden zehn Objekte mit fast 1.000 Wohneinheiten erworben. Überdies wurden mehrere andere Grundstücksgeschäfte getätigt. Aktuell sind zehn neue Objekte in der konkreten Ankaufsprüfung. Der Erwerb von geeigneten Bestandsimmobilien ist neben dem Neubau von Wohnungen ein erklärtes Ziel, um den Einflussbereich der öffentlichen Hand auf dem Wohnungsmarkt in München zu vergrößern. Insgesamt muss im Auge behalten werden, dass der Ankauf von Bestandsimmobilien mit erheblichen Investitionen verbunden ist. Hier ist nicht nur der eigentliche Ankaufpreis zu sehen, sondern auch investive Folgekosten für Instandhaltungsmaßnahmen und z.B. energetische Sanierung der Objekte in der Zukunft.

Ankaufentscheidungen müssen zudem an die städtische Haushaltslage angepasst werden.

Frage 8:

„Inwiefern stehen der Oberbürgermeister und die Grün-Rote Koalition noch hinter ihrem Versprechen, die Stadt zurückzukaufen?“

Antwort:

Auf die Antwort zu Frage 7 wird verwiesen.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin