



Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Herrn Stadtrat Pretzl
Frau Stadträtin Alexandra Gaßmann
Frau Stadträtin Heike Kainz
Herrn Stadtrat Winfried Kaum
Rathaus

10.12.2024

Grundstücke der Eisenbahnergenossenschaften weiter sichern

Antrag Nr. 20-26 / A 04905 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Alexandra Gaßmann, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Winfried Kaum vom 10.06.2024, eingegangen am 10.06.2024

Sehr geehrte Kolleg*innen,

Ihr Antrag in oben genannter Sache wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Sie fordern in Ihrem Antrag den Herrn Oberbürgermeister auf, über die Bundesregierung eine Regelung zu erwirken, die auf die Tatbestände günstiger Mieten für eine breite Bevölkerungsschicht besonders Rücksicht nimmt und hierbei einen vergünstigten Kauf oder vergünstigte Erbpachtzinsen auf Bundesebene für solche Objekte rechtfertigt.

Zu Ihrem Antrag vom 10.06.2024 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist bereits seit einigen Jahren mit der Thematik befasst. In verschiedenen Stellungnahmen haben wir die Ergebnisse unserer Bemühungen hierzu dem Stadtrat mitgeteilt.

Gerne fassen wir diese Ergebnisse noch einmal zusammen:

Im Jahr 2016 wurde die Bundesanstalt für Immobilienfragen (BIMA) 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 Frage des Umgangs mit den Grundstücken des Bundes im Erbbaurecht innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt München Folgendes mit:

Wenn dem Anliegen (Kauf- oder Verlängerungsanfrage einer Baugenossenschaft) nicht entsprochen werden kann, werden die Wohnsiedlungen dennoch 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 wird 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 wörtlich 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...“

Folglich ist eine Übergabe der betroffenen Grundstücke an die Stadibau GmbH rein mietrechtlich für die Genossinnen und Genossen nicht von Nachteil, da die Stadibau GmbH die mietvertraglichen Regelungen vollumfänglich übernehmen wird.

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

Darüber hinaus ist nach den o. g. Darlegungen zu erwarten, dass nach Auslauf der Erbbaurechtsverträge, die ohnehin sozialverträgliche Verfahrensweise der Immobilien Freistaat Bayern zum Tragen kommt.

Wir hoffen, dass wir mit obigen Ausführungen Ihre Befürchtungen ausräumen konnten. Betroffene Mitglieder der Genossenschaften können sich gern an die Mietfachstelle für geförderten Wohnraum beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung wenden.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir sehen Ihren Antrag damit als abschließend behandelt an.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ.Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin