



**An die CSU-FW-Fraktion im Stadtrat  
Rathaus**

30.07.2023

**Wohnungen kaufen**

**Antrag Nr. 20-26 / A 03852 von der CSU-FW-Fraktion im Stadtrat vom 17.05.2023, eingegangen am 17.05.2023**

Sehr geehrte Kolleg\*innen,

mit Ihrem Antrag fordern Sie, dass die Stadt bzw. die beiden Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG Neubauwohnungen von Bauträgern und Entwicklern kaufen. Infrage sollen Häuser kommen, die eine ausreichende Anzahl von Wohnungen haben, um von den Gesellschaften vernünftig bewirtschaftet zu werden. Ebenso sollen auch nur Häuser in Frage kommen, in denen noch keine einzelnen Wohnungen verkauft worden sind.

Ihren Antrag begründen Sie unter anderem damit, dass aktuell der Markt für neugebaute Eigentumswohnungen rapide zurück geht. Für die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften birgt das die Chance, am Markt freie, neu gebaute Wohnhäuser zu erwerben und in den Bestand zu integrieren. Diese Wohnungen können nach den Regeln für die städtischen Gesellschaften vermietet und bewirtschaftet werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zu Ihrem Antrag Folgendes aus: Der Stadtrat hat unter Beschlussziffer 12 des Beschlusses der Vollversammlung vom 01.02.2012 „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München V – Wohnungsbauinitiative 2012 – 2016“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187) die Bedeutung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die kommunale Wohnungspolitik bekräftigt und u.a. beschlossen, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre Wohnungsbestände zusätzlich bei günstigen Kaufgelegenheiten erweitern oder auch private Flächen insbesondere für den geförderten Wohnungsbau erwerben sollen. Diese Beschlusslage hat unverändert Gültigkeit und ermöglicht auch den Ankauf von Wohngebäuden im Sinne Ihres Antrages.

Daher können wir Ihren Antrag auf diesem Wege beantworten.

Zur Erfüllung des o.g. Stadtratsbeschlusses haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf den Ankauf von Baugrundstücken der Landeshauptstadt München und auf den Ankauf von Bestandsimmobilien durch die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten spezialisiert, bei denen die Landeshauptstadt München das gesetzliche Vorkaufsrecht zu Gunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt und diese mit finanzieller Unterstützung durch die Landeshauptstadt München angekauft haben. Unter anderem konnten aufgrund von Beschlüssen des Stadtrates im letzten und in diesem Jahr auch bereits Direktankäufe (z.B. z.B. Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 08848, Nr. 20-26 / V 09795, Nr. 20-26 / V 09836) sowie Ankäufe im Rahmen von Kooperationen mit privaten Partnern (schlüsselfertiger Ankauf) getätigt werden.

Neben dem ambitionierten Neubauprogramm konnten in den vergangenen Jahren im Rahmen von gezielten Ankäufen von Bestandsimmobilien zudem bereits eine erhebliche Anzahl an Wohneinheiten am Münchner Immobilienmarkt zugekauft und dem Immobilienbestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zugeführt werden.

Auch die -Novelle der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) eröffnet durch das sogenannte „Baukastenmodell“ die Möglichkeit, dass in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München die Kooperation zum Ankauf fertiger Vorhaben weitergeführt und auch intensiviert werden kann. Das Modell sieht ein Ankaufsangebot vorrangig für die unbebauten Flächen des geförderten Wohnungsbaus (ggf. noch erweitert um die unbebauten Flächen des preisgedämpften Wohnungsbaus) vor, im Einzelfall aber auch den Ankauf bereits (vertragsgemäß) bebauter Flächen.

Aufgrund der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt erhöht sich die Chance, Neubauwohnungen von Bauträgern zu erwerben. Soweit am Münchner Immobilienmarkt entsprechende Gelegenheiten bestehen, können Ankäufe seitens der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein angemessenes Mittel sein.

Ein Ankauf von Wohnungen von Bauträger\*innen ist allerdings mit einer sehr detaillierten und umfassenden Analyse und Prüfung der Grundlagen im Rahmen einer sogenannten Due Diligence üblich und erforderlich. Die Ergebnisse der Immobilien Due Diligence sind relevant für die Bemessung der Höhe des Kaufpreises und der Frage, ob ein Ankauf grundsätzlich in Betracht kommen kann und wie Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden können. Eine solche Immobilien Due Diligence besteht aus verschiedenen Schwerpunktbereichen (z.B. Standort- und Marktumfeldanalyse, rechtliche Analyse, Steueranalyse, bauliche und gebäudetechnische Analyse). Basierend auf die vorgenannten Schwerpunktbereiche folgt zum Abschluss der Due Diligence die finanzielle Beurteilung der Immobilie. Sie umfasst sämtliche finanzielle Wirkungen, die von einer Immobilieninvestition ausgehen und ausgehen können.

Um Ankaufsmöglichkeiten, aber auch echte Kooperationsprojekte zu prüfen und bearbeiten zu können, hat die GEWOFAG beispielsweise im Jahr 2022, nach ersten erfolgreichen Kooperationen mit Dritten aus dem Jahr 2021 eine eigene „Stabsstelle Kooperation-Management“ ins Leben gerufen, um Ankäufe in sämtlichen Entwicklungsphasen der Projektentwicklung zu ermöglichen. So finden derzeit Vertragsverhandlungen bezüglich Neubauprojekten in verschiedenen Fertigstellungsstadien statt. Auch schon fertiggestellte Projekte werden nach wirtschaftlichen Kriterien geprüft, um Opportunitäten des Marktes zu nutzen. Zu notwendigen Entscheidungen hierzu werden der Aufsichtsrat der GEWOFAG, das Betreuungsreferat und weitere städtische Dienststellen eingebunden.

Auf diesem Weg kann zukünftig die „Münchner Wohnen“ schnell mit Dritten auf dem Münchner Wohnungsmarkt tätigen privaten Unternehmen interagieren, das vorhandene Potential vollumfänglich nutzen und kontinuierlich ausbauen.

Durch diese Initiativen soll die Eingriffsreserve der Landeshauptstadt München zusätzlich vergrößert werden. Um jedoch künftig den Ankauf von Neubauwohnungen als auch größere Ankäufe von bebauten Flächen nach der SoBoN 2017/2021 durchführen zu können, ohne dass dabei Neubaufertigstellungen reduziert oder geplante Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zurückgestellt werden müssen, bedarf es eines entsprechenden finanziellen Ausgleichs durch die Landeshauptstadt München.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

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