

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.**

**Beschlussvorlage I/034/2021  
TOP Nr. 11 (Bau- und Werkausschuss)  
TOP Nr. 5 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
<b>Bau- und Werkausschuss</b>	<b>Vorberatung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>21.09.2021</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05.10.2021</b>

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Antrag der Bayernpartei vom 07.07.2021 auf Erwerb der zum Verkauf stehenden Wohngebäude in der Schloßstraße 4-20 durch die Stadt Grafing b.München**

### **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Mit Schreiben vom 07.07.2021 hat die Bayernpartei einen Antrag auf Erwerb der zum Verkauf stehenden Wohngebäude in der Schloßstraße 4-20 (gerade) durch die Stadt Grafing b.München gestellt.

Der Antrag lautet wie folgt:

„Obwohl in den letzten Jahren die Versorgung mit Wohnraum sehr oft auf die Pflicht, Wohnungslose unterzubringen, und auf den sozialen Wohnungsbau reduziert wurde, ist die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum eine elementare Aufgabe kommunaler Daseinsvorsorge.

In Grafing wurde diese Aufgabe bislang weitgehend dem freien Spiel der Marktkräfte überlassen. Bis in die 70er Jahre hinein funktionierte dies auch. Es entstanden Siedlungen wie Engerloh (Korea), Wohngebäude in der Poststraße, am Klausenweg und in der Schloßstraße. Daher wurde es lange versäumt, durch die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten und gezielter Bodenbevorratung lenkend in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Zwischenzeitlich bestimmen Bauträger und Investoren zunehmend darüber, wer noch in Grafing wohnen darf und wer nicht. So wird jede Baugrube zur Goldgrube.

Nicht nur bei der Stadt, auch bei den politischen Kräften sammeln sich Hilferufe und Beschwerden aus der Bevölkerung über diesen unerfreulichen Zustand. Wobei wir nicht vergessen dürfen, dass nicht nur die Bürgermeisterkandidaten, sondern auch die Wahlprogramme die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ganz oben an gestellt haben.

Schließlich gehört Grafing bereits durch die Wohnungsgebieteverordnung vom 15. Mai 2012 zu den Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Letztlich hat ebenso der Gesetzgeber mit Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes gehandelt, das kürzlich am 23. Juni 2021 in Kraft getreten ist. Dadurch wurde klargestellt, dass insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs ein Allgemeinwohlgrund darstellt, der die Ausübung eines Vorkaufsrechts der Gemeinde innerhalb eines Bebauungsplans, der die Nutzung für öffentliche Zwecke festsetzt (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB), vorsieht oder den Erlass einer Vorkaufssatzung ermöglicht (§ 25 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 i. V. m. § 24 Abs. 3 BauGB).

Nun ergibt sich mit dem Erwerb der Wohngebäude in der Schloßstraße 4-20 (gerade), mit ca. 120 Wohneinheiten die einmalige Möglichkeit in maßgeblicher Größe in den Wohnungsmarkt einzugreifen.

Wir beantragen daher

1. Bürgermeister und Verwaltung damit zu beauftragen, mit dem S-Immobilien Service der Stadtparkasse München GmbH in Verhandlung zu treten mit dem Ziel, die kompletten Wohngebäude in der Schloßstraße 4-20 (gerade) zu erwerben, abzüglich der Wohnungen, bei denen die bisherigen Mieter ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen wollen. Hilfsweise, falls kein vollumfänglicher Erwerb möglich ist, zumindest so viele Wohneinheiten wie verfügbar sind, zu erwerben. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Verwaltung der Wohnungen über eine noch zu gründende Wohnungsgesellschaft erfolgen soll oder über die vorhandene Liegenschaftsverwaltung geleistet werden kann.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Finanzierung mit Mitteln des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) bei der Bezirksregierung zu beantragen.

Finanzierung (bei einem exemplarischen Kaufpreis von 30 Millionen €)

Für den leerstehenden Wohnungsbestand (ca. 20 Prozent)	
Kaufpreis (exemplarisch)	6 Millionen €
30% Zuschuss nach dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (Komm WFP)	1,8 Millionen €
60% Kredit der Bayerischen Landesboden-Kreditanstalt (BayernLabo)	3,6 Millionen €
10% Eigenanteil der Stadt	<u>0,6 Millionen €</u>

Für den bewohnten Wohnungsbestand (ca. 80 Prozent)	
Kaufpreis (Beispiel!)	24 Millionen €
90% Kredit der Bayerischen Landesboden-Kreditanstalt (BayernLabo)	21,6 Millionen €
10% Eigenanteil der Stadt	<u>2,4 Millionen €</u>

Wir bitten zu beachten, dass es sich bei den gewählten Summen um Beispiele handelt, die lediglich die mögliche Finanzierung des Ankaufs darstellen sollen. Die Tilgung der langfristigen Kredite erfolgt durch die Mieteinnahmen, abzüglich der Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Wartungskosten. Mit erheblichen nicht rentierlichen Kapitalkosten, wie Zinsen und Erwerbsnebenkosten ist hinsichtlich des aktuellen Zinsniveaus nicht zu rechnen.

3. Sollte es nicht möglich sein, die Wohnungen vollumfänglich zu erwerben, wird die Verwaltung beauftragt, den Erlass einer Vorkaufssatzung zu prüfen. Dies kann vorbehaltlich einer Regelung durch das aktuelle Baulandmobilisierungsgesetz erfolgen. Sollte der Freistaat durch eine Rechtsverordnung nach § 201a BauGB festlegen, dass die Stadt Grafing in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten bezüglich eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 250 BauGB.

Wir alle sollten diese Ausgabe nicht als Verschuldung, sondern als Investition in die Zukunft sehen. Der Siedlungsdruck wird von München ausgehend weiterhin anhalten. Der Zugriff auf den Grundstücksmarkt durch Bauträger und Investoren wird nicht nachlassen. Nehmen wir uns endlich die Zeit hier gegenzusteuern.“

Die Verwaltung hat bereits vor dem Antrag Kontakt mit der Immobilienabteilung der Sparkasse aufgenommen und ein evtl. Interesse für den Kauf der Wohnungen bekundet. Damals wurde vereinbart, die Mitarbeiter der Abteilung bewerten jede einzelne Wohnung und bieten sie zuerst den Mietern zum Kauf an.

Leider konnte der anvisierte Termin dafür nicht gehalten werden und das Verfahren zur Bewertung zog sich bis Ende August hin. Erst jetzt kann mit den Mietern verhandelt werden und ist ein weiteres Vorgehen vorhersehbar.

## Beschlussvorschlag

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein   Verw.HH   /   Verm.HH <input checked="" type="checkbox"/> Ansatzüberschr. <input type="checkbox"/> Nachtragsvormerkung
--

Auswirkungen auf den Klimaschutz: <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input checked="" type="checkbox"/> Nein Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
--

## Anlagen:

Antragsschreiben Bayernpartei vom 07.07.2021