



**Kristina Frank**  
Berufsmäßige Stadträtin

Herrn Stadtrat Prof. Dr. Jörg Hoffmann  
Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar  
Frau Stadträtin Gabriele Neff  
Herrn Stadtrat Thomas Ranft  
Herrn Stadtrat Wolfgang Zeilhofer

23.05.2019

Wie verteilt sich das Steuergeld im Wohnungsbau?  
Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
Anfrage Nr. 14-20 / F 01408 von Herrn StR Prof. Dr. Jörg Hoffmann,  
Herrn StR Dr. Michael Mattar, Frau StRin Gabriele Neff, Herrn StR Thomas Ranft,  
Herrn StR Wolfgang Zeilhofer vom 13.02.2019, eingegangen am 13.02.2019

Sehr geehrte Frau Stadträtin,  
sehr geehrter Herr Stadtrat,

in Ihrer Anfrage teilten Sie uns mit:

*„Die Mehrheit des Stadtrats hat eine neue Abwendungserklärung bei Immobilienverkäufen in Erhaltungssatzungsgebieten (SV 14-20 / V 11734 vom 27.06.2018) beschlossen. Die Folge war, dass in den letzten Monaten deutlich weniger Käufer bereit waren, Abwendungserklärungen zu unterschreiben. Dies wurde von uns in der Debatte bereits stark vermutet. Nun macht die Stadt verstärkt vom Vorkaufsrecht Gebrauch, unabhängig davon ob die städtischen Wohnungsgesellschaften, die mit den Ankäufen beglückt werden, dies für sinnvoll halten oder nicht. In jedem Fall rechnet sich der Ankauf für die Wohnungsgesellschaften nicht, daher verlangen sie entsprechende Finanzmittel aus dem städtischen Hoheitshaushalt. Da die Ankäufe inzwischen dreistellige Millionenbeträge ausmachen, stellt sich uns u.a. die Frage, inwieweit Steuergeld für Wohnungsneubau in München noch in einem vernünftigen Verhältnis zum Erhalt von Bestandswohnungen ausgegeben wird. Da über die Einkommensverhältnisse der Bestandsmieter von Vorkaufsrechtsobjekten keine Informationen vorliegen, mangelt es völlig an der Zielgenauigkeit einer solchen Wohnungsförderpolitik.“*

Roßmarkt 3  
80331 München  
Telefon: 089 233-22871  
Telefax: 089 233-26056  
kristina.frank@muenchen.de

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

**Frage 1:**

*„Wie hoch war das Gesamtvolumen der Vorkaufsrechtsfälle in Erhaltungssatzungsgebieten 2018?“*

**Antwort:**

Das Kaufpreisvolumen betrug 2018 insgesamt **470.153.984 €** ohne Nebenkosten. Die Nebenkosten werden erst im Laufe des Vorkaufsrechtsprüfverfahrens ermittelt. Nicht jedes Prüfverfahren wird abgeschlossen, z. B. wenn vorher eine Abwendungserklärung abgegeben wird.

Ausgeübt wurde in diesem Zeitraum ein Kaufpreisvolumen i.H.v. **255.615.130 €** (inkl. Nebenkosten).

**Frage 2:**

*„Für welches Volumen wurden bis zum Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2018 Abwendungserklärungen vereinbart und wie hoch lag das Volumen, das Immobilien nach der Neufassung der Abwendungserklärung betraf?“*

**Antwort:**

Zwischen 01.01.2018 und 31.06.2018 wurden insgesamt 25 Abwendungserklärungen im Kaufpreiswert i.H.v.

**211.263.984 €** (ohne Nebenkosten)

abgegeben.

Ab Inkrafttreten der Neufassung der Abwendungserklärung am 01.07.2018 bis zum 31.12.2018 wurden insgesamt 7 Abwendungserklärungen im Kaufpreiswert i.H.v.

**30.040.000 €** (ohne Nebenkosten)

abgegeben.

**Frage 3:**

*„In welcher Höhe wurden Immobilien (inkl. Nebenkosten) im Wege des Vorkaufsrechts im Jahre 2018 gekauft (aufgegliedert Januar-Juli 2018 und August-Dezember 2018)?“*

**Antwort:**

Insgesamt wurden 8 Vorkaufsrechtsfälle zugunsten der Städtischen Wohnungsgesellschaften ausgeübt.

Zwischen Januar und Juli 2018 wurden insgesamt 2 Immobilien erworben:

Gesamtkaufpreis i.H.v.	31.300.000,00 €
mit Nebenkosten (inkl. geplanter Sanierungskosten)	35.829.000,00 €
<b>davon:</b>	
<b>Finanzierungsanteil der Stadt</b>	<b>20.670.000,00 €</b>
Finanzierungsanteil der städt. Wohnungsgesellschaften	15.159.000,00 €.

Zwischen August und Ende Dezember 2018 wurden insgesamt 6 Immobilien erworben:

Gesamtkaufpreis i.H.v.	197.550.000,00 €
mit Nebenkosten (inkl. geplanter Sanierungskosten)	219.786.130,00 €
<b>davon:</b>	
<b>Finanzierungsanteil der Stadt</b>	<b>209.019.930,00 €</b>
Finanzierungsanteil der städt. Wohnungsgesellschaften	10.776.200,00 €.

**Frage 4:**

*„In welcher Höhe wurden städtische Mittel für diese Ankäufe den städtischen Wohnungsgesellschaften zur Verfügung gestellt?“*

**Antwort:**

Im Jahr 2018 wurden den städtischen Wohnungsgesellschaften für die Ankäufe städtische Mittel i.H.v. insgesamt 229.689.930,00 € zur Verfügung gestellt (s. auch Frage 3).

**Frage 5:**

*„In welcher Höhe flossen 2018 städtische Mittel (aufgeteilt nach Zuschüssen/Kapitalerhöhungen/Einlagen einerseits und Darlehen andererseits) für den Wohnungsneubau an die städtischen Wohnungsgesellschaften?“*

**Antwort:**

Für den Wohnungsneubau flossen 2018 städtische Mittel i. H.v. 135.440.089,20 € an die städtischen Wohnungsgesellschaften. Diese verteilten sich wie folgt:

Zuschüsse	15.482.794,20 €
Darlehen	72.818.295,00 €
<u>Bareinlagen</u>	<u>47.139.000,00 €</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>135.440.089,20 €</b>

Nachrichtlich: In 2018 wurden zudem Grundstücke im Wert von 48.341.329,35 € als Sacheinlagen in die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingebracht.

Mit besten Grüßen

Kristina Frank  
Kommunalreferentin