



Landeshauptstadt  
München  
Kommunalreferat

2/10  
K. Ledig

Landeshauptstadt München, Kommunalreferat  
Roßmarkt 3, 80331 München

Städtebauliche Verfahren,  
Sozialgerechte Bodennutzung,  
Vorkaufsrechte

An den Mieterbeirat  
der Landeshauptstadt München  
Burgstraße 4  
80331 München

Roßmarkt 3  
80331 München  
Telefon: 089 233-22326  
Telefax: 089 233-27833  
Zimmer: 334

Frau Schmidt  
claudia.schmidt@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
21.06.2010

Antrag Nr. 2/2010 des Mieterbeirats  
Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten

Sehr geehrte Frau Weitzel,

mit Schreiben vom 18.01.2010, das wir am 20.04.2010 per email erhalten haben, beantragten Sie, als Vorsitzende des Mieterbeirats u.a. das Vorkaufsrecht der Stadt im Rahmen der Erhaltungssatzungen offensiver als bisher auszuüben. Sie begründen dies damit, dass es nicht nachvollziehbar ist, warum die Ausübung verstärkt von wirtschaftlichen Aspekten abhängig gemacht wird und die Folgekosten für die Stadt wie z.B steigende Wohngeldzahlungen oder die Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, im Beschluss nicht berücksichtigt werden.

Hierzu ist Folgendes festzustellen: Der Stadtrat hat seit dem Grundsatzbeschluss von 2002 in etlichen Fällen die Nichtausübung des Vorkaufsrechts aus wirtschaftlichen Gründen, (gravierende Verluste bei Ankauf, Verwaltung und Reprivatisierung) beschlossen. Grund dafür waren die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich bis zum heutigen Tag noch verschlechtert haben.

Im Jahre 2009 forderte das Revisionsamt anlässlich einer Überprüfung der Vorkaufsrechtspraxis, in besonderer Weise auf die Wirtschaftlichkeit zu achten und die Verluste auf "ein Mindestmaß" zu reduzieren. Der Stadtrat ist diesem Ansinnen nicht in dieser Schärfe gefolgt, hat aber in den neu beschlossenen Richtlinien vom 7.10.2009 vorgegeben, dass eine Nichtausübung aus wirtschaftlichen Gründen in Betracht gezogen werden "kann", aber nicht muss. Schwellenwerte (Verlustgrenzen) für mögliche Ausübungen bzw. Nichtausübungen wurden im Beschluss aufgezeigt.

Der Stadtrat hat sich jedoch in jedem Einzelfall die Entscheidung vorbehalten. Die sorgfältige Beschlussvorbereitung des Kommunalreferats stellt sicher, dass der Stadtrat über sämtliche entscheidungserheblichen Tatsachen umfassend informiert ist (so sind z.B. das Bewertungsgutachten des Bewertungsamtes, der technische Bericht der

Liegenschaftsverwaltung und das städtebauliche Gutachten des Sozialreferats der Sitzungsvorlage beigefügt). Auf dieser Basis kann der Stadtrat fundiert seine Entscheidung pro oder contra Vorkaufsrechtsausübung treffen.

Der Stadtrat ist weiter gehalten, die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten. Dies gilt auch für die Antragstellung durch die Kommunalreferentin. Hier ist eine sorgfältige, verantwortliche Abwägung von Aufwand und Nutzen eines Erwerbs durch Vorkaufsrecht gefordert. Sie kann dazu führen, dass im Einzelfall die Ziele der Erhaltungssatzung zurückstehen müssen, wenn die wirtschaftlichen Lasten nicht mehr im rechten Verhältnis zum angestrebten Erfolg stehen.

Natürlich haben Sie recht, dass durch die Vorkaufsrechtspraxis die Verdrängung von angestammten Bevölkerungskreisen verhindert werden soll, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen zu verhindern. Gerade in diesem Sinn hat das Kommunalreferat aber trotz der Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte Beachtliches erreichen können: So konnten allein im Jahr 2009 **36.583 m<sup>2</sup>** Wohnfläche neu vor Umwandlungen geschützt werden. Die von der Stadt angewendeten Kriterien zielen auch darauf ab, gerade den Wohnraum zu schützen, der für die verdrängungsgefährdeten Bevölkerungskreise besonders geeignet ist.

Das Planungsreferat HA II/11 hat einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

**II. Abdruck von I**

an das Planungsreferat HA II/11  
an das Planungsreferat HA I/22  
z.K.

**III. Wv RV/V (Ablage)**

I.V.

Axel Markwardt  
Stadtdirektor