

## Pressemitteilung

---

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern)  
Stollbergstraße 7, 80539 München  
Telefon: 089 290020-305, Telefax: 089 2285940

---

Ansprechpartner für die Medien: Tobias Straubinger  
tobias.straubinger@vdwbayern.de

---

Datum: 23. September 2019

Zeichen (inkl. Leerzeichen):

---

### Unverändert ein großes Thema bei den Eisenbahnergenossenschaften: Kräftige Mietsteigerungen nach dem Auslaufen von Erbbaurechten

**München (23.09.2019) – Das Auslaufen von Erbbaurechtsverträgen ist für viele Eisenbahnergenossenschaften existenzbedrohend. Die Genossenschaften haben in Erbbaurecht Grundstücke vom Bundeseisenbahnvermögen gepachtet. Diese Verträge laufen meist über einen Zeitraum von 100 Jahren. Den Eisenbahnergenossenschaften fällt es schwer, die Grundstücke zu erwerben. Die vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV) geforderten Preise sind für die Genossenschaften mit ihren niedrigen Mieten viel zu hoch. „Das Thema brennt uns auf den Nägeln“, sagt VdW Bayern-Verbandsdirektor Hans Maier. Entweder müssen die Eisenbahnergenossenschaften ihre Wohnungen zurückgeben und können damit ihren genossenschaftlichen Förderzweck nicht mehr erfüllen oder sie müssen beim Erwerb der Erbbaugrundstücke die Mieten exorbitant anheben.**

In Bayern gibt es 22 Eisenbahnerwohnungsgenossenschaften mit einem Bestand von rund 14.000 Wohnungen. Ursprünglich waren die von der Deutschen Bahn gewährten Erbbauverträge eine gute Sache für die Wohnungsgenossenschaften. Sie konnten ihre Mitglieder – zumeist Beschäftigte der Bahn – dadurch mit bezahlbaren Wohnungen versorgen. „Das dicke Ende kommt nun leider mit dem Erwerb der Erbbau-rechtsgrundstücke“, kritisiert der Verbandsdirektor. Denn das beim Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur angesiedelte BEV verkauft die Grundstücke dann aufgrund bundesrechtlicher Vorgaben zu einem Preis, der auch noch zukünftig erwartete Bodenpreissteigerungen beinhaltet. In München, Deutschlands teuerster Stadt, ist dieser für die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften nahezu unerschwinglich. „Die vermeintlich günstigen Erbbauverträge haben sich zur Falle entwickelt“, findet der Verbandsdirektor.

So liegen die Bodenpreise für Grundstücke in mittleren Lagen in München nach dem aktuellsten Jahresbericht 2018 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei 3.000 Euro je m<sup>2</sup> Geschossfläche, was einem Betrag von rund 3.900 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht. Selbst wenn die Genossenschaft in der Lage ist, für den Erwerb einen Eigenkapitaleinsatz von 30% aufzubringen, wäre trotz des derzeit auf einem historischen Tief befindlichen Zinsniveaus allein zur Finanzierung des Kaufpreises für den Boden eine Nettokaltmiete von mindestens 8,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche notwendig, um das für den Kauf aufgenommene Fremdkapital innerhalb einer Frist von höchstens 50 Jahren zu tilgen. Kann die Genossenschaft nur 20% des Kaufpreises mit Eigenkapital stemmen, dann ist zur Finanzierung sogar eine Nettokaltmiete von mehr als 9,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich aufzubringen.

Die gesamte Nettokaltmiete bei den Eisenbahner-Genossenschaften in München liegt derzeit im Schnitt bei rund 6,50 €/m<sup>2</sup>, was auch ungefähr dem Durchschnitt aller Mitglieder des VdW Bayern entspricht (6,18 Euro/qm<sup>2</sup>).

Deshalb fordert der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen für die betroffenen Genossenschaften sozial verträgliche Kaufpreise, die auf die gegebene Belegungsstruktur abstellen. Alternativ kann sich der Verband auch eine Verlängerung der Erbbauverträge zu wirtschaftlich darstellbaren Konditionen vorstellen. Schließlich würden die Eisenbahnergenossenschaften das Wohnen zu fairen Mieten ermöglichen. „Viele Genossenschaftsmitglieder können sich drastische Mietsteigerungen nicht leisten“, sagt Maier.

\* \* \*

Im VdW Bayern sind 479 sozial orientierte bayerische Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen – darunter 340 Wohnungsgenossenschaften und 94 kommunale Wohnungsunternehmen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten rund 525.000 Wohnungen, in denen ein Fünftel aller bayerischen Mieter wohnen.

\* \* \*

Diese und weitere Pressemitteilungen sowie druckfähiges Bildmaterial finden Sie unter <http://www.vdwbayern.de/presse>.

\* \* \*