

SPD-Fraktion im Bezirksausschuss Laim

Antrag

Der BA 25 möge beschließen:

Der Bezirksausschuss 25 Laim fordert die Landeshauptstadt München auf, keine städtischen Grundstücke zu verkaufen, auch nicht solche, die sich im Wesentlichen zur Erholung der Münchner eignen.

Begründung

Städtische Grundstücke sind eine wichtige Ressource für die Landeshauptstadt München, um in der prosperierenden Stadt den vorhandenen und erwartungsgemäß weiter steigenden Bedarf an öffentlicher Infrastruktur auch langfristig decken zu können. Neben schulischer, sozialer, kultureller und verkehrlicher Infrastruktur sind auch Möglichkeiten zur Erholung in der Stadt oder im nahen Umland unerlässlich, gerade angesichts der Tatsache, dass München jetzt schon die am stärksten verdichtete Stadt Deutschlands ist. Städtische Grundstücke sind deshalb für diese vielfältigen Nutzungen vorzuhalten und dürfen nicht verkauft werden.

München, 23. 03. 2013

SPD-Fraktion im BA 25 Laim

Dr. Martha Mertens, Immünsterstr. 33
80686 München, Tel. 580 76 93, Fax 56 25 48
e-mail: Martha.Mertens@T-online.de

Anlage 2

02

Telefon: 0 233-27563
Telefax: 0 233-21238
Az.: IS-KD-GV

R	DieBo	RS	EA	Reg.	Kopie an:
R 1	Kommunalreferat				
BdR	22. Mai 2013				
GL					
SB	IM	IS	AWM	MHM	
Rev	RV	BewA	VermA	SgM	FV

Kommunalreferat
Immobilienervice

Belegexemplar

Kopie

Übereinstimmung mit
Originalbeschluss geprüft.

Am 11.6. MAI 2013
D-HA II / V - 3
Stenographischer Dienst

Kein Verkauf städtischer Grundstücke

BA-Antrag Nr. 08/14 / B 04443 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
vom 04.12.2012

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11639

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.05.2013 (SB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Kein Verkauf von städtischen Grundstücken
Anlass	Antrag Nr. 08-14 / B 04443 des Bezirksausschusses 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 04.12.2012
Inhalt	Darstellung des Münchner Immobilienmarktes und des Instrumentariums Erbbaurecht
Entscheidungsvorschlag	Dem Antrag des Bezirksausschusses 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, künftig städtische Immobilien nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, kann aus den dargestellten Gründen nicht entsprochen werden.
Gesucht werden kann auch nach:	Erbbaurechtsvergabe BA 19

Telefon: 0 233-27563
Telefax: 0 233-21238
Az.: IS-KD-GV

Kommunalreferat
Immobilienervice

Belegexemplar

Kein Verkauf städtischer Grundstücke

**BA-Antrag Nr. 08/14 / B 04443 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Sölln
vom 04.12.2012**

Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11639

Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.05.2013 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Antrag des Bezirksausschusses 19 vom 04.12.2012

Am 04.12.2012 hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Sölln den folgenden Antrag Nr. 08-14 / B 04443 beschlossen:

"Der BA 19 bittet den Münchner Stadtrat, umgehend eine Diskussion aufzunehmen mit dem Ziel, keine städtischen Grundstücke mehr zu verkaufen.

Statt dem Verkauf sollen zukünftig nur noch Erbbaurechtsverträge geschlossen werden.

Aktuell fordert der BA 19, dass das Grundstück an der Boschetsrieder Straße, das im Rahmen des Bpl-Verfahrens "EON" überplant wird, nicht veräußert werden darf und statt dessen mit Wohnungsbaugenossenschaften einschließlich der städtischen Gesellschaften ergebnisorientiert Verhandlungen aufgenommen werden.

Begründung:

Der BA 19 erlebt, wie Grundstücke in ihrem Wert nie erwartete Steigerungen erfahren, unabhängig von der Nutzungsfestlegung und Baurechtsausweisung. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt ist einer Spekulation ausgesetzt, die keinen nennenswerten Beitrag zur Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen oder dem Erhalt der gemischten Münchner Wirtschaftsstruktur leistet. Die Stadt darf sich an der Spekulation nicht beteiligen.

Durch die Vergabe im Erbbaurecht verbleibt das Grundstück in städtischem Besitz und reduziert nicht den langlebigen Wertbestand. Außerdem behält die Öffentliche Hand damit einen größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt. So kann gerade in einer überhitzten Situation regulierend Einfluss auf den Wohnungsbau genommen werden. Dazu sind verstärkt nicht profitorientierte Unternehmungen wie Genossenschaften über Erbbaurecht an der Bautätigkeit zu beteiligen."

2. Ursachen der Preisentwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt

Zunächst ist festzustellen, dass die Preisentwicklung für Baugrundstücke in München keineswegs einheitlich verläuft. Während sich die Preise für klassische produzierende Gewerbeflächen mit Werten zwischen 350 €/m² und maximal 400 €/m² seit Jahren relativ stabil zeigen, hat sich das Preisniveau für höherwertige Gewerbeflächen (hGE) und Kerngebietsflächen (MK) in den letzten 13 Jahren insbesondere in den Bereichen außerhalb des Mittleren Rings nahezu halbiert. Bis zum Jahr 2000 wurden für diese hGE- und MK-Flächen Preise bis 1.100 €/m² Geschossfläche (GF) bezahlt. Heute liegt der Richtwert für diese Flächen, in Abhängigkeit von der Lage, bei etwa 500 bis 600 €/m² GF. Der Grund dafür liegt in dem auch heute noch bestehenden Überangebot für Büroraumflächen in München und der Region.

Lediglich die Preise für **Wohnbauflächen** sind in den letzten Jahren - bedauerlicherweise - regelrecht explodiert. Dies liegt zum Einen an der hohen Attraktivität Münchens und den hervorragenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die allerdings auch zu einem ungebremsen Zuzug und anhaltenden Siedlungsdruck auf den Münchner Wohnungsmarkt führen. Das zeigt auch das Ergebnis einer Blitzumfrage des Deutschen Städtetages für 2012 (Stand 10.02.2013), wonach zwar die Umsatzentwicklung auf dem Immobilienmarkt in Deutschland eher rückläufig, die Preisentwicklung für München aber exorbitant hoch ist. Aktuelle Prognosen zufolge soll die Bevölkerungszahl Münchens von derzeit 1,44 Mio bis zum Jahr 2030 um nochmals über 200.000 Personen auf dann 1,65 Mio Einwohner steigen.

Zum Anderen machen sich auch die Auswirkungen der Finanzkrise bemerkbar. Die Unsicherheit an den Börsen und Finanzmärkten und die Sorge um die Stabilität des Euro führen dazu, dass Investoren und Selbstnutzer verstärkt in sogenannte „sichere Anlagen“ investieren, also auch in Immobilien in wirtschaftlich leistungsstarken Regionen, die nachgefragt sind und damit eine gute Rendite und Werthaltigkeit versprechen. Diese Entwicklung verstärkt nochmals den Druck auf den ohnehin schon angespannten Münchner Wohnimmobilienmarkt und damit auch auf das Preisniveau.

3. Einflussmöglichkeiten der Stadt auf den Münchner Immobilienmarkt

Bei unveränderten Rahmenbedingungen wird es mittel- bis langfristig nur dann zu einer Dämpfung des Preisniveaus kommen, wenn es gelingt, den Druck auf den Münchner Immobilienmarkt, insbesondere den Wohnungsmarkt, zu reduzieren. Hierfür entwickelt die Stadt u.a. verstärkt die letzten großen Flächenpotenziale innerhalb der Stadtgrenzen. Beispielhaft sind hier das Siedlungsgebiet Freiham Nord, die ehemaligen Kasernenflächen (Konversionsflächen) oder der Bereich Johanneskirchen zu nennen, aber auch mittlere Areale wie das "EON-Gelände" an der Drygalskiallee (der auch von diesem Antrag angesprochen ist), der Bereich westlich der Carl-Wery-Straße in Neuperlach-Süd, das Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots an der Westend-/Zschokkestraße und das Entwicklungsgebiet Hochäckerstraße in Perlach. Damit wird Baurecht für tausende von Wohneinheiten geschaffen, die einen wertvollen Beitrag für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt leisten.

Gleichzeitig wird 30% des geschaffenen Wohnbaurechts nach den Regeln der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN), auf eigenen städtischen Flächen sogar 50%, im Rahmen des Programms "Wohnen in München V" im öffentlich geförderten Miet- und Eigentumswohnungsbau realisiert. Dies ermöglicht in immer höherem Maß auch den Beziehern mittlerer Einkommen, insbesondere auch jungen Familien, sich in München mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, was den Druck auf den freien Wohnungsmarkt nochmals reduziert. Darüber hinaus sieht die Stadt bereits heute bei der Veräußerung eigener Flächen im Rahmen des Programms "Wohnen in München V" zugunsten des Mietwohnungsbaus von einem reinen Preiswettbewerb ab und wird auch in Zukunft auf Konzeptausschreibungen setzen, um den Grundstücksspekulationen entgegenzuwirken. Allerdings muss auch festgestellt werden, dass der in städtischem Eigentum befindliche Anteil an den Wohnbauflächen zu gering ist, um entscheidenden Einfluss auf den Immobilienmarkt zu nehmen.

Die dargelegten Maßnahmen zeigen, dass sich die Stadt mit ihrem Grundvermögen nicht an Baulandspekulationen beteiligt, sondern sich im Gegenteil um eine Dämpfung der Preisentwicklung bemüht. Natürlich nehmen auch die städtischen Flächen an der allgemeinen Preisentwicklung teil. Dies ist jedoch in einem marktwirtschaftlich geprägten Wirtschaftssystem unvermeidlich und versetzt die Stadt außerdem in die Lage, mit Hilfe der Erlöse aus der Vermarktung ihrer Baulandflächen in erheblichem Umfang öffentlich geförderten Wohnraum finanzieren und anbieten zu können.

Eine Vergabe der städtischen Baugrundstücke im Erbbaurecht entfaltet dagegen keine preisdämpfende Wirkung, da sich der zu zahlende Erbbauzins aus dem aktuellen (hohen) Grundstückspreis ableitet. Eine Veräußerung städtischen Vermögens unter dem Verkehrswert, sei es im Wege des Verkaufs oder als Vergabe im Erbbaurecht, ist gemäß Art. 75 der Bayerischen Gemeindeordnung – zumindest außerhalb des Programms "Wohnen in München V" – grundsätzlich nicht zulässig.

4. Vergabe im Erbbaurecht

Grundsätzlich ist zunächst zwischen Gewerbegrundstücken und Wohnbaugrundstücken zu unterscheiden.

4.1 Gewerbegrundstücke

Gegenüber einem Grundstückserwerb birgt gerade für Gewerbebetriebe und Investoren der Erwerb eines Erbbaurechts prinzipiell gravierende Nachteile:

- Probleme bereitet oft schon die Finanzierung des geplanten Bauvorhabens. Die Gläubigerbanken fordern regelmäßig zur dinglichen Sicherung ihrer Kredite die Eintragung einer Grundschuld am Erbbaurecht an erster Rangstelle. Diese Rangstelle ist jedoch bereits mit der dinglichen Sicherung des Erbbauzins besetzt. Ein Rangrücktritt mit dem gesicherten Erbbauzins hinter die Grundschuld scheidet für die Stadt aus, da im Fall der Zwangsvollstreckung alle im Rang nach der Grundschuld eingetragenen Rechte untergehen.
- Die Gewerbetreibenden sind bei einem Erbbaurecht in ihren unternehmerischen Entscheidungen weit mehr eingeschränkt als bei einem eigenen Betriebsgrundstück. In allen betrieblichen Fragen, die die Beleihung des Erbbaurechts, die Änderung der betrieblichen Nutzung oder sonstige Auswirkungen auf das Grundstück zum Inhalt haben, ist in der Regel die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.
- Jeder Gewerbebetrieb lässt sich auf Dauer nur wirtschaftlich führen, wenn er über eine nachhaltige und gesicherte Zukunftsperspektive verfügt. Diese ist aber durch die zeitliche Befristung gerade bei einem Erbbaurecht nicht gegeben. Zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechts muss der Gewerbetreibende entweder auf einen alternativen Betriebsstandort umziehen, was mit erheblichen Verlagerungskosten verbunden ist, oder den Betrieb aufgeben.
- Die fehlende gesicherte Perspektive wirkt sich auf den wirtschaftlichen Wert des gesamten Betriebs aus. Je geringer die Restlaufzeit des Erbbaurechts ist, desto weniger sind Banken und private Geldgeber bereit, notwendige Investitionen des Betriebes zu finanzieren.
- Durch das Fehlen eines eigenen Betriebsgrundstücks besteht für den Gewerbetreibenden nicht die Möglichkeit, stille Reserven zu bilden, die üblicherweise gerne für die eigene Altersvorsorge verwendet werden.

Für die Stadt bedeutet ein Erbbaurecht neben dem über die gesamte Laufzeit hohen Verwaltungsaufwand in manchen Fällen auch ein finanzielles Risiko. Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf hat die Stadt dem Erbbaurechtsnehmer u.U. den Zeitwert der bestehenden Gebäude zu ersetzen. Bei diesen Gebäuden handelt es sich oft um Spezialimmobilien, die nach den Bedürfnissen des einzelnen Betriebs errichtet wurden und daher an einen Dritten gar nicht, nur schwer oder/und mit finanziellen Verlusten zu vermarkten sind. Im ungünstigsten Fall müssen die Gebäude auf Kosten der Stadt beseitigt werden.

4.2 Wohnbaugrundstücke Geschosswohnungsbau

Ziel der kommunalen Wohnungspolitik ist die Bereitstellung bzw. Schaffung einer Mindestversorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise mit bezahlbarem Wohnraum. Diese Förderung erfolgt derzeit nach dem vom Stadtrat beschlossenen Programm „Wohnen in München V“ (EOF, KomPro A, München Modell). Die Vergabe von Flächen im Erbbaurecht sieht das

Programm nur als Option, insbesondere für Genossenschaften und Gesellschaften, weniger für Einzeleigentümerinnen und -eigentümer vor, was auch gute Gründe hat. Für einkommensschwache Bewerber von Erbbaurechten bereitet bereits die Beleihung des geplanten Bauvorhabens aufgrund des Vorrangs des Erbbaurechts im Grundbuch schier unüberwindbare Probleme. Der Berechnung des Erbbauzinses für Wohnungserbbaurechte liegt auch hier der Bodenwert zugrunde, der – wie beschrieben – in München auf hohem Niveau liegt.

Die Attraktivität des Erbbaurechts hat zudem aufgrund der heutigen Niedrigzinsphase gegenüber den 80er Jahren erheblich gelitten. Während Wohnungseigentümer in der Regel nach einer überschaubaren Phase des Ablaufs der Darlehen, spätestens mit Eintritt in das Rentenalter schuldenfrei sind, steigt der Erbbauzins aufgrund der zu vereinbarenden Wertsicherungsklausel und der Koppelung an den Verbraucherpreisindex über den gesamten Zeitraum (bis 99 Jahre) an; der Erbbauzins belastet also während der ganzen Laufzeit des Erbbaurechts. „Schuldenfreiheit“ tritt überhaupt nicht ein. Trotz der günstigeren Eingangsfinanzierung schränkt sich damit auch der finanzielle Spielraum beim Erbbaurecht durch die ständig wiederkehrenden Erbbauzinsanpassungen ein. Die Vergabe der Grundstücke und damit auch der Wohnungen im Erbbaurecht ist aus diesen Gründen derzeit nicht zeitgemäß, nicht attraktiv und wird vom Markt nicht nachgefragt. Allerdings prüft die Verwaltung im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Programms "Wohnen in München V" weiterhin, ob und ggf. wie die dargestellten Nachteile des Erbbaurechts überwunden werden können und die Anwendbarkeit erhöht werden kann.

4.3 Streubesitz

Die Vermarktung des sog. Streubesitzes, also einzelner kleiner Wohn- oder Gewerbegrundstücke, erfolgt erst, wenn durch eine innerstädtische Bedarfsabfrage geklärt ist, dass die Flächen aus tatsächlichen oder wirtschaftlichen Gründen für eigene kommunale Zwecke nicht geeignet sind. Derartige Flächen verursachen letztlich nur Kosten und bringen der Stadt keinen Nutzen. Daher ist es aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar, diese Flächen auf Dauer im Bestand der Stadt zu halten. Sichergestellt ist aber in jedem Einzelfall, dass kommunaler Bedarf, wenn der auch finanziert ist, immer vorgeht, also in solchen Fällen nicht veräußert wird.

4.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus den dargestellten Gründen die Vergabe von Flächen im Erbbaurecht im Allgemeinen nicht das geeignete Mittel ist, die von der Stadt und vom antragstellenden Bezirksausschuss verfolgten sozial- und wirtschaftspolitischen Ziele zu erreichen. Bei einzelnen, kommunalpolitisch und städtebaulich bedeutenden Projekten kann eine Vergabe im Erbbaurecht aber dennoch zielführend sein. Beispiele aus der Vergangenheit sind hier die Privatisierung der städtischen Kliniken, die Häuser der Münchenstift, die Schrannehalle oder die Errichtung der Allianz-Arena.

Unabhängig davon prüft die Verwaltung im Zusammenhang mit den Stadtratsanträgen der SPD-Stadtratsfraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – rosa liste vom 17.04.2013, Nummern 4174 bis 4177, derzeit alternative Möglichkeiten zur langfristigen Bindung bezahlbarer Mietwohnungen, die über das bisherige Maß hinausgehen.

5. Entscheidungsvorschlag

Dem Antrag des Bezirksausschusses 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, künftig städtische Immobilien nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, kann aus den dargestellten Gründen nicht entsprochen werden. Das Kommunalreferat wird allerdings in Einzelfällen, in denen Marktteilnehmer dies wünschen oder dort, wo das Interesse der Stadt besonders groß ist, langfristig das Eigentum an der Immobilie zu halten, Grundstücke auch im Erbbaurecht vergeben.

6. Beteiligung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Vorlage mitgezeichnet.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Pödiuk konnte aufgrund aktueller Recherchen zum gesamtstädtischen und deutschen Immobilienmarkt ein Abdruck der Sitzungsvorlage nicht rechtzeitig zugeleitet werden.

II. Antrag des Referenten

1. Dem Antrag des Bezirksausschusses 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln, künftig städtische Immobilien nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, kann aus den im Vortrag dargestellten Gründen nicht entsprochen werden.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, in geeigneten Fällen, wenn Marktteilnehmer dies wünschen und ein besonderes Interesse der Stadt besteht, langfristig das Eigentum zu behalten, die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht dem Stadtrat vorzuschlagen.
3. Der Antrag Nr. 08-14 / B 04443 des Bezirksausschusses 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln vom 04.12.2012 ist damit satzungsgemäß behandelt.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

P.V.
gez. Reissl
e.a. Stadtrat

~~Christine Strobl~~
~~2. Bürgermeisterin~~

Der Referent

gez. Markwardt

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
z.K.
- V. Ww. Kommunalreferat - Immobilienservice - KD-GV-Süd

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
KR-IS-ZA
z.K.

Am _____