



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

An die Vorsitzende
des BA 03 Maxvorstadt
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Tal 13
80331 München

15.06.2022

Grundstücke in Erbpacht

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03984 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 26.04.2022

Sehr geehrte Frau Vorsitzende Dr. Jarchow-Pongratz,

mit dem oben genannten Antrag fordert der Bezirksausschuss 03 Maxvorstadt die Stadt auf, *„den Freistaat Bayern aufzufordern, Grundstücke grundsätzlich nicht mehr zu verkaufen, sondern nur noch in Erbpachtverfahren zu vergeben.“*

Begründet wird der Antrag damit, dass auch die LHM seit einigen Jahren ihre Grundstücke nicht mehr veräußert. Diese „best practice“ sollte vom Freistaat übernommen werden.

Dieser Antrag betrifft eine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Die Behandlung erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Bezüglich der Immobilien des Freistaats Bayern entscheidet der Haushaltsausschuss des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Eine Einflussnahme auf die Entscheidung der Immobilienverwaltung des Freistaats Bayern und/oder des Haushaltsausschusses durch die jeweiligen kommunalen Gebietskörperschaften ist nur über Appelle möglich. Ein solcher wurde dem Freistaat Bayern wiederholt übermittelt.

Insbesondere im Stadtgebiet München wurden in den letzten Jahren freiwerdende Grundstücke und Immobilien, wie z.B. Teilbereiche der ehemaligen Mc-Graw-Kaserne, vom Freistaat Bayern selbst entwickelt und für Wohnbauprojekte an den staatlichen Wohnbauträger, die Stadibau GmbH, weitergegeben. Die Landeshauptstadt München (LHM) hat kein „Erstzugriffsrecht“ auf staatliche Immobilien im Stadtgebiet München, wie z.B. bei den Konversionsflächen des Bundes. Der Freistaat Bayern vermarktet seine Immobilien freihändig, teilweise im Erb-

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26057
kristina.frank@muenchen.de

baurecht (z.B. Alter Hof, Alte Akademie) oder im Falle von Grundstücksverhandlungen mit der LHM häufig gegen ein entsprechendes Tauschgrundstück.

Zur Systematik hinsichtlich der Ermittlung des Erbbauzinses erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sich der angemessene Erbbauzins aus dem aktuellen Bodenwert ableitet. Insofern kann durch die Bestellung von Erbbaurechten keine Kontrolle über die Bodenwerte ausgeübt werden. Lediglich bezüglich der üblicherweise in den Folgejahren durchzuführenden Erbbauzinsanpassungen, die sich i.d.R. am Lebenshaltungskostenindex orientieren, kann im Laufe der Jahre der Effekt eintreten, dass sich die Bodenpreise deutlich stärker nach oben entwickeln als der Lebenshaltungskostenindex, sodass damit der bestehende laufende Erbbauzins deutlich günstiger sein kann, als ein Erbbauzins bei Neubestellung.

Um Kenntnisnahme der vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 Maxvorstadt vom 26.04.2022 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin