



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

An die Vorsitzende
des BA 03 - Maxvorstadt
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Marienplatz 8
80331 München

29.08.2023

Filiale der HypoVereinsbank Ecke Theresien-/Augustenstraße incl. SB – Zone wird im September geschlossen – Gebäude Quo Vadis?

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05653 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 11.07.2023

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
liebe Frau Dr. Jarchow-Pongratz,

mit dem oben genannten Antrag fordert der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 03 – Maxvorstadt die Landeshauptstadt München (LHM), Kommunalreferat (KR), auf, den eventuell möglichen Erwerb des Gebäudes an der Ecke Theresien-/ Augustenstraße, in welchem sich die Filiale der HypoVereinsbank befindet, zu prüfen.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag auf diesem Weg zu beantworten.

Der LHM werden seit einiger Zeit außerordentlich viele Bestandswohnobjekte zum Kauf angeboten. Dies begründet sich durch die momentane Lage auf dem freien Immobilienmarkt – gestiegene Baukosten, Engpässe bei Material und Personal sowie gestiegene Zinsen – und die daraus resultierende, abwartende Haltung aller Akteur_innen. Die LHM ist bekanntermaßen eine zuverlässige und solvente Verhandlungspartnerin und aus diesem Grund sehr gefragt. Momentan sieht sich das KR mit einem Angebotsüberhang konfrontiert, der nach und nach abgearbeitet wird.

Obwohl für die LHM der Erhalt sowie die Neuschaffung von bezahlbarem Wohnraum ein vorrangiges Ziel sind, ist es bedauerlicherweise nicht möglich, alle Angebote zeitgleich einer Prüfung zu unterziehen und alle angebotenen Objekte anzukaufen. Jeder Einzelfall verursacht hohe Investitions- und Folgekosten. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer eingehenden

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

Prüfung der Angebote, die inklusive Bewertung und Due Diligence pro Objekt drei bis sechs Monate in Anspruch nimmt, in komplexen Fällen auch länger. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten ist zeitgleich lediglich die Prüfung von max. ein bis drei Objekten je Wohnungsbaugesellschaft (WBG) möglich. Auf deren Stellungnahme ist die LHM jedoch angewiesen, um über einen Ankauf entscheiden zu können.

Aus den vorgenannten Gründen wurde in Zusammenarbeit mit allen beteiligten städtischen Stellen und den WBG ein Kriterienkatalog erarbeitet, anhand dessen die Angebote priorisiert und auf Geeignetheit geprüft werden. Bei der Entscheidungsfindung werden insbesondere Kriterien wie die Anzahl der Wohneinheiten, die Arrondierung des Wohnungsbestands der WBG, die Lage im Erhaltungssatzungsgebiet und der durchschnittliche Geschossflächenpreis, aber auch das Vorliegen vollständiger Unterlagen sowie klar definierter Nutzungsmöglichkeiten herangezogen. Auch lehnen die WBG aus verwaltungsökonomischen Gründen Wohnimmobilien mit einem größeren Anteil an Gewerbeeinheiten grundsätzlich ab.

Das betroffene Gebäude an der Ecke Theresien-/ Augustenstraße, das sich im Eigentum der Bayerischen Hypotheken- u. Wechselbank AG befindet, wird zu weiten Teilen gewerblich genutzt. Voraussichtlich noch bis September befindet sich auf einem Großteil der vorhandenen Nutzfläche eine Filiale der HypoVereinsbank. Eine weitere Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, in der sich bis vor einigen Jahren die Gastronomie „LuCafé“ befand, steht seit deren Auszug leer. Erst im dritten Obergeschoss und darüber befinden sich Wohneinheiten.

Das Objekt wurde der LHM von der Eigentümerin bisher nicht zum Kauf angeboten. Es liegen keinerlei relevante Eckdaten und weiterführende Informationen zum Gebäude vor. Insbesondere die zulässige Nutzungsart der Gewerbeeinheiten bedürfte dringender Klärung, was verbunden mit Bedarfsabfragen und Vorplanung zeitlich und personell die geringen vorhandenen Kapazitäten binden würde. Auch wäre der erforderliche Umbau der gewerblichen Flächen – gleich für welche Nutzung – aller Voraussicht nach mit erheblichen Kosten verbunden. Sollte das Objekt von Seiten der Eigentümerin – unter Bereitstellung der notwendigen Informationen - zum Kauf angeboten werden, werden wir das Angebot selbstverständlich gerne anhand der vorgenannten Kriterien prüfen, bitten jedoch um Verständnis, dass das Objekt aufgrund seiner Beschaffenheit vermutlich eine nachrangige Priorität einnehmen würde.

Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 11.07.2023 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin