

**Dr. Hans und Elisabeth Scheidemandel-Stiftung**  
**Entwicklungskonzept zum Stiftungsanwesen**  
**Keferstraße 24**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03437**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 16.02.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Sachverhalt**

**1.1 Stifter und Stiftung**

Die nichtrechtsfähige Dr. Hans und Elisabeth Scheidemandel-Stiftung wurde durch ein Immobilienvermächtnis errichtet. Das vermächtnisweise zugewandte Gewerbegrundstück wurde zum Verkehrswert auf den Hoheitshaushalt übertragen. Aus dem dadurch zur Verfügung stehenden Kapitalvermögen hat die Stiftung in der Folgezeit unter anderem die Anwesen Jungwirthstraße 1 und 3 und Keferstr. 24 und 24 a,b,c zum Verkehrswert im Rahmen der Vermögensverwaltung erworben.

Die Stiftung hat den Zweck: Unterstützung von Kranken, Blinden, Tauben, Gelähmten und dergleichen, die seit mindestens einem Jahr in München wohnen und die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.

**1.2 Finanzsituation der Stiftung**

**Kapitalvermögen der Stiftung (Stand 31.12.2014)**

Grundstockvermögen	rd.	3.569.300 €
freie Rücklage	rd.	1.405.200 €
Instandhaltungsrücklage	rd.	1.747.000 €
Verbrauchsrücklage	rd.	231.600 €

**Immobilienvermögen**

Neben dem Anwesen Keferstr. 24 (Flst. 241/8 Schwabing) gehört noch das direkt angrenzende Flst. 240 Schwabing Jungwirthstraße 1 und 3, das mit zwei Wohnhäusern (EG + 3 OG + DG und EG + 5 OG + DG) mit 49 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 1.670 m<sup>2</sup> bebaut ist, zum Immobilienvermögen der Stiftung.

**1.3 Anwesen Keferstr. 24**

Auf dem Flst. 241/8 Schwabing befindet sich als Vordergebäude das im Jahr 1936 errichtete Wohnhaus Keferstr. 24 (E + II + DG) mit 8 Wohneinheiten und einer

Wohnfläche von rd. 470 m<sup>2</sup>.

Daneben befindet sich auf dem Grundstück ein eingeschossiger Zwischenanbau mit zwei Wohneinheiten (Keferstr. 24 c) mit rd. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Rückgebäude (Keferstr. 24 a,b) mit 11 Einheiten und einer Wohnfläche von rd. 369 m<sup>2</sup>. Der Zwischenanbau und das Rückgebäude wurden im Jahr 1934 errichtet und Ende der 70er Jahre umgebaut.

#### **1.4 Sanierungsbedarf**

Seit der Errichtung des Gebäudes in den 1930er Jahren wurden keine wesentlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Außenfassade hat insbesondere im Bereich des Traufgesimses erhebliche Putzabplatzungen. Die Hilfskonstruktion für die Balkone ist bereits erheblich korrodiert.

Die Fenster befinden sich größtenteils in einem maroden Zustand. Die vorhandenen Rollläden sind stark verwittert.

Die Dacheindeckung ist sichtbar stark abgewittert und teilweise erheblich beschädigt. Die Ziegeldeckung hat ihre Lebensdauer erreicht. An den Sparren sind Feuerschäden erkennbar. Der Dachstuhl erscheint für geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht ausreichend bemessen.

Die Haustechnik kann als völlig marode und dringend erneuerungsbedürftig bezeichnet werden. Die Elektroanlagen sind völlig veraltet und unsachgemäß ergänzt. Die Wasser- und Abwasseranlagen sind ebenfalls veraltet und bedürfen eines kompletten Austausches.

Alle Wohnungen befinden sich in einem allgemein schlechten Zustand. Allein die technischen Installationen Elektro, Heizung und Sanitär sind derart schad- und mangelhaft, dass deren Erneuerung bereits mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden wäre. Das Anwesen bedarf daher dringend einer durchgreifenden Sanierung und Modernisierung.

#### **1.5 Zwischennutzung**

Die bislang leerstehenden sieben Wohnungen wurden für ein einfaches niederschwelliges Mietniveau zur Zwischennutzung hergerichtet und dem Sozialreferat/ Amt für Wohnen und Migration zur Belegung ab Januar 2015 zur Verfügung gestellt, so dass derzeit alle Wohnungen belegt sind.

## **2. Sanierungskonzept der GEWOFAG**

Mit Entscheidung des Sozialausschusses vom 09.01.2014 in nichtöffentlicher Sitzung (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13783) wurde das Sozialreferat beauftragt, die GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH mit der Durchführung eines Entwicklungskonzeptes u.a. für das Anwesen Keferstr. 24 zu beauftragen. Ziel dieses Entwicklungskonzeptes war es, zu untersuchen, ob das Bestandsgebäude unter einer wirtschaftlichen Betrachtung noch saniert werden kann oder ob ein Abriss und Neubau zweckmäßiger wären.

Vom Architekturbüro Ziegler und Zirngibl wurden daraufhin verschiedene Alternativen ausgearbeitet.

### **2.1 Sanierung des Bestands**

Die Ertüchtigung der Immobilie für eine dauerhafte und nachhaltige Vermietung ist nur mit einer Generalinstandsetzung möglich. Hierbei werden Schäden und Mängel behoben, um das Gebäude auf einen heutigen Baustandard zu bringen und eine langfristige und nachhaltige Nutzung zu ermöglichen. Diese Maßnahmen müssen umgesetzt werden, um die Gebäudesubstanz zu erhalten und geltende gesetzliche Vorschriften (Verkehrssicherheit, Brandschutz etc.) einzuhalten.

Der bestehende Wohnraum wird wieder nutzbar gemacht und die Fassade (Fenster, Außenwand, Dach) komplett überholt. Die Haustechnik wird den heutigen technischen Anforderungen angepasst. Die Wohnfläche beträgt nach der Sanierung rd. 468 m<sup>2</sup>.

Im Einzelnen beinhaltet die Sanierung folgende Maßnahmen:

#### **Fassadensanierung, Energetische Sanierung**

- Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem)
- Entfernung der Betonplatten der Balkone und Ersatz durch eine vorgestellte Stahlkonstruktion

#### **Fenster, Rollläden**

- kompletter Ersatz aller Fenster/Rollläden vom KG bis einschließlich DG
- Erneuerung der zugehörigen Fensterbänke innen und außen

#### **Dachsanierung**

- Ergänzung und Verstärkung der Dachkonstruktion
- Ertüchtigung der Tragwerke
- neue Dachdeckung, Regenrinne und Schneefanggitter
- Erneuerung der Dachgauben
- Wärmedämmung der Dachfläche

### **Treppenraum**

- Anstriche aller Wände, Deckenerneuerung
- Einbau einer neuen Treppenanlage
- Ersatz aller Zugangstüren zum Treppenraum
- Erneuerung der Elektrosteigstränge
- Erneuerung der Treppenraumbelichtung
- Erneuerung der Klingel- und Türöffnungsanlagen
- Erneuerung der Briefkastenanlage

### **Sanierung der vorhandenen Wohnungen**

- Optimierung der Wohnungsgrundrisse
- Abbruchmaßnahmen im Zuge der Wiederherstellung von brandschutzkonformen Wohnungstrennwänden, von geschädigten Deckenbereichen und dem Rückbau der versotteten Kamine
- Herrichten aller Oberflächen der Wände nach Neuverlegung der Installationen
- raumseitige Sanierung der Decken und Dachschrägen
- Teilerneuerung von Deckenkonstruktionen, Erneuerung der vorhandenen Bodenbeläge mit Einbau einer Trittschalldämmung
- Ersatz aller Wohnungseingangstüren sowie Wohnungssinntüren
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Heizanlage gemäß derzeit gültiger EnEV und deren Verteil- und Anschlussleitungen incl. der Heizkörper
- Prüfung der Sanitärverrohrung und Erneuerung der Fallleitungen für Abwasser
- neue Trinkwasserversorgung ab Hausabschlussraum in Kombination mit einer zentralen Warmwasserversorgung
- Sanitärausstattung für alle Küchen und Bäder/WCs wird erneuert (neue Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärgegenstände)

### **Kellergeschoss**

- Trockenlegung und Isolierung der Kelleraußenwände
- bauliche Brandschutzmaßnahmen im Keller
- neue Hausanschlüsse für Wasser, Strom und Gas

Für diese Maßnahmen ist keine Baugenehmigung erforderlich.

Der Kostenrahmen ergibt folgende Kostenkennwerte und Kosten:

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400)/WFL	2.390,- €/m <sup>2</sup> (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700)/WFL	3.260,- €/m <sup>2</sup> (brutto)
Reine Bauwerkskosten (KG 300-400)	1.100.000,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	1.500.000,- € (brutto)

Der Kostenrahmen für das Sanierungskonzept beläuft sich damit auf rund 1.500.000 € brutto.

Die Durchführung der Maßnahme ist nur im unbewohnten Zustand möglich. Von den acht Wohneinheiten besteht nur noch für eine Wohnung ein reguläres Mietverhältnis. Mit der Mieterin werden bereits Verhandlungen geführt, um in einer individuellen Vereinbarung eine interessengerechte Lösung zu finden. Die restlichen Wohnungen sind bis zu einer beginnenden Sanierung durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration zwischenbelegt. Die Bewohnerinnen und Bewohner erhalten rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme einen anderen Wohnraum.

## 2.2 Abbruch und Neubau

### a) Abbruch des Bestands und Neubau mit reduzierter Kubatur

Mit dieser Variante könnte das Bestandsbaurecht von rd. 460 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgrund des wegfallenden Bestandschutzes und bei voller Einhaltung der Abstandsflächen auf eigenem Grund nicht mehr erreicht werden. Das Baurecht würde sich um 190 m<sup>2</sup> auf 270 m<sup>2</sup> verringern. Zusätzlich müssten acht TG-Stellplätze errichtet werden.

Der Kostenrahmen ergibt folgende Kostenkennwerte und Kosten:

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400)/WFL	2.540,- €/m <sup>2</sup> (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700)/WFL	3.700,- €/m <sup>2</sup> (brutto)
Reine Bauwerkskosten	
Baukosten (KG 300-400)	685.000,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	1.000.000,- € (brutto)

Der Kostenrahmen für diese Neubauvariante beläuft sich damit auf rund 1.000.000 € brutto.

Insbesondere wegen des Verlusts an Baurecht und der Kosten aufgrund des Stellplatznachweises rät der Architekt von dieser Variante ab.

### b) Abbruch des Bestands und Neubau in bestehender Kubatur

Mit Vorbescheid vom 19.11.2004, der keine Bindungswirkung mehr hat, wurde die Zulässigkeit eines Neubaus in der gleichen Kubatur des bestehenden Gebäudes an derselben Stelle abgefragt. Bei Neuerrichtung in der Kubatur des Bestandsgebäudes wäre das aktuell geltende Abstandsflächenrecht zu berücksichtigen, das hier erhebliche Probleme aufwirft, die allenfalls über Abweichungen gelöst werden könnten. Die Errichtung von acht TG-Stellplätzen wäre zusätzlich notwendig.

Der Kostenrahmen ergibt folgende Kostenkennwerte und Kosten:

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400)/WFL	2.830,- €/m <sup>2</sup> (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700)/WFL	4.020,- €/m <sup>2</sup> (brutto)
Reine Bauwerkskosten (KG 300-400)	1.300.000,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	1.850.000,- € (brutto)

Der Kostenrahmen für diese Neubauvariante beläuft sich damit auf rund 1.850.000 € brutto.

Die Abstandsflächenproblematik könnte nur durch Mitwirkung des Nachbarn gelöst werden. Selbst wenn man eine Einigung mit dem Nachbarn unterstellt, ist mit dieser Variante keine Baurechtsmehrung verbunden. Hinzu käme bei dieser Variante die Stellplatzproblematik, die mit den damit verbundenen, nicht unerheblichen Kosten im Vergleich zur Sanierung (Nr. 2.1) aus Sicht des Architekten wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

### **c) Abbruch des Bestand und kommune Neubebauung mit Nachbargrundstück**

Auf dem Nachbargrundstück Keferstr. 26 befindet sich ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude. Bereits mit dem o.g. Vorbescheid wurde daher zusätzlich untersucht, ob sich zusammen mit dem Nachbargrundstück ein Neubau auf beiden Grundstücken als Kommunbebauung realisieren lässt. Aufgrund der bei Kommunbebauung teilweise entfallenden Abstandsflächen ergäbe sich eine wesentlich bessere baurechtliche Ausnutzung der beiden Grundstücke. Mit dem bisherigen Eigentümer des Nachbargrundstücks konnte allerdings diese Lösung – trotz mehrerer Versuche – nicht weiterverfolgt werden. Diese Variante wurde daher im Entwicklungskonzept nicht tiefergehend untersucht. Das Nachbargrundstück wurde verkauft. Der neue Eigentümer hat sich aktuell gemeldet und wäre grundsätzlich an einer Kommunbebauung interessiert.

Das Architekturbüro hat nun für die Variante folgende grob überschlägigen Kostenrahmen und Kostenkennwerte mitgeteilt:

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400)/WFL	2.500,- €/m <sup>2</sup> (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700)/WFL	3.720,- €/m <sup>2</sup> (brutto)
Reine Bauwerkskosten (KG 300-400)	1.700.000,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	2.530.000,- € (brutto)

Der Kostenrahmen für diese Neubauvariante beläuft sich damit auf rund 2.530.000 € brutto.

Nach Einschätzung des Architekten ist der Flächenzuwachs mit rd. 220 m<sup>2</sup> von rd. 460 m<sup>2</sup> (Bestand) auf rd. 680 m<sup>2</sup> so groß, dass trotz genehmigungsrelevanter Probleme mit der Rückbebauung (z.B. Erschließung, Brandschutz) die Variante im Vergleich zur Sanierung wirtschaftlicher wäre.

### **3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

#### **3.1 Kriterien für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit**

Die Leistungsfähigkeit einer Stiftung, d.h. wie gut sie ihren satzungsmäßigen Stiftungszweck erfüllen kann, hängt maßgeblich von den Erträgen aus ihrem Grundstockvermögen ab. Eine nachhaltige und gute Vermögensverwaltung legt daher den entscheidenden Grundstein für ihre zukünftige Leistungskraft und damit den Grad, mit dem sie ihren sozialen Beitrag für die Münchner Bevölkerung leisten kann.

Eine umfassende Überprüfung von investiven Maßnahmen der Stiftungen im Hinblick auf ihre dauerhafte Wirtschaftlichkeit ist daher dringend geboten.

Nach fachlicher Einschätzung des städtischen Bewertungsamtes hat sich in der Immobilienwirtschaft als etablierte und bewährte Methode für diesen Zweck eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Form des internen Zinssatzes (IRR = internal rate of return) über einen definierten Bewirtschaftungszeitraum (hier 20 Jahre) der Investivmaßnahme herausgebildet. Sie bietet gegenüber den statischen Methoden die Möglichkeit, alle wesentlichen wirtschaftlichen Faktoren und deren Veränderungen über einen definierten Zeitraum abzubilden und dabei die Auswirkungen auf die Rentabilität (Sanierungskosten, insbesondere Wert der Immobilie, laufender Unterhalt, Eigenkapitalverzinsung, Mieteinnahmen, Wert der Immobilie nach Ablauf des Betrachtungszeitraumes) darzustellen. Über die Berechnung des internen Zinsfußes wird ein kritischer Zinssatz ermittelt, bei dem die diskontierten Cashflows gerade ausreichend sind, um den Kapitaleinsatz wieder zu gewinnen und eine Mindestverzinsung des gebundenen Kapitals sicherzustellen. Der interne Zinsfuß stellt bei Überschreitung des Kapitalkostensatzes ein Rentabilitätsmaß dar. Dieses bezieht sich dabei auf das Anfangskapital, das hier dem Verkehrswert als Ausgangsgröße entspricht.

#### **3.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der einzelnen Varianten**

##### **a) Sanierung und Vermietung**

Auf der Grundlage des ausgearbeiteten Sanierungskonzepts mit Kosten von 1.500.000 € ergibt sich bei einer Neuvermietung der freien Wohnungen zu den aktuellen Konditionen des Mietspiegels kein positiver interner Zinsfuß. Diese Variante scheidet daher aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten aus, da aufgrund zu geringer positiver Jahresreinerträge keine Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Ein Erhalt des Grundstockvermögens der Stiftung könnte damit nicht mehr gewährleistet werden.

Eine Vermietung der freien Wohnungen zu reinen Mietspiegelkonditionen würde daher keine ordnungsgemäße Vermögensverwaltung mehr darstellen.

Bei einer entgeltfinanzierten Nutzung wie z.B. einer Wohngruppe gem. § 34 SGB VIII und Annahme eines an die Lage angepassten erhöhten Tagessatzes würde sich zwar ein positiver interner Zinsfuß von 1,3 % ergeben, der jedoch angesichts der mit einer Immobilie verbundenen Risiken keine ordnungsgemäße Vermögensverwaltung mehr darstellen würde. Selbst unter dieser gegenüber dem Mietspiegel deutlich besseren Rahmenbedingung lassen sich keine angemessenen Erträge erzielen. Bindungen des Stifters, die ausnahmsweise einen niedrigeren Zinssatz rechtfertigen würden, bestehen in diesem Fall nicht.

#### **b) kommune Neubebauung mit Nachbargrundstück**

Die Variante war im vorliegenden Entwicklungskonzept aufgrund fehlender Realisierungswahrscheinlichkeit nur am Rande enthalten. Speziell auf diese Variante zugeschnittenes Datenmaterial lag daher nicht vor. Um Kosten zu sparen, wurde für eine erste Einschätzung auf das aus den anderen Alternativen vorhandene Datenmaterial zurückgegriffen. Hierbei hat sich deutlich gezeigt, dass sich bei einer Neuvermietung zu den aktuellen Konditionen des Mietspiegels kein positiver interner Zinsfuß ergeben würde. Es zeigt sich, dass der Gewinn an Wohnfläche die Mieteinnahmen bei Mietspiegelmiete und die daraus resultierenden höheren Baukosten eines Neubaus nicht kompensieren kann. Aufgrund dieses eindeutigen Ergebnisses ist eine tiefergreifende mit zusätzlichen nicht unerheblichen Kosten verbundene Untersuchung dieser Variante nicht zielführend.

Diese Variante scheidet daher bereits aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten aus, da aufgrund zu geringer positiver Jahresreinerträge keine Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Inwieweit sich diese Variante tatsächlich realisieren lässt, müsste zudem erst noch

abschließend geklärt werden. Neben einer detaillierten baurechtlichen Prüfung müsste vor allem die praktische Umsetzung erst noch mit dem Nachbarn geklärt und verhandelt werden. Eine entgeltfinanzierte Nutzung wie z.B. einer Wohngruppe gem. § 34 SGB VIII wird bei dieser Variante im Hinblick auf die Kommunbebauung für problematisch erachtet und wäre mit großer Wahrscheinlichkeit mit dem Nachbar nicht konsensfähig.

### **c) Vergabe im Erbbaurecht/Verkauf**

Es besteht die Möglichkeit für die Sanierungsvariante an einer Teilfläche von ca. 337 m<sup>2</sup> aus Fst. 241/8 Schwabing als Umgriff um das Anwesen Keferstr. 24 ein Erbbaurecht zu bestellen. Bei dieser Variante würde sich auf der Grundlage des vom städtischen Bewertungsamt ermittelten angemessenen Erbbauzinssatzes von 2,00 % ein interner Zinsfuß von über 4 % ergeben. Für die Kommunbebauung müsste erst noch – soweit diese realisiert werden soll – ein sinnvoller Umgriff ermittelt werden. Der interne Zinsfuß würde für diese Variante sicher in einer ähnlichen Größenordnung liegen.

Grundsätzlich wäre auch ein Verkauf der Teilfläche möglich, der allerdings aus Gründen der wirtschaftlichen Vermögensverwaltung derzeit nicht interessengerecht ist (vgl. Nr. 4).

## **4. Entscheidungsvorschlag**

Die Immobilien wurden nicht vom Stifter selbst in die Stiftung eingebracht, sondern erst durch eine Vermögensumschichtung als Anlageobjekte erworben. Es handelt sich daher um eine Immobilie, die ausschließlich der Vermögensverwaltung zuzurechnen ist und daher ertragsorientiert zu verwalten ist.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung ist daher unter Einbeziehung der aktuellen Marktlage die Verwertungsmöglichkeit anzustreben, die den Interessen der Stiftung am Besten gerecht wird.

An erster Stelle dieser Betrachtung stehen hierbei Sicherheit und Erträge der künftigen Anlage. Kapitalanlagen schneiden derzeit bei dieser Betrachtung selbst bei langfristigen Anlagen relativ schlecht ab. Auch ist die Lage am Kapitalmarkt von äußerst niedrigen Zinsen geprägt; wie die Stadtkämmerei mitteilte, erzielen 20-jährige Bundesanleihen (Stand: 23.12.2015) derzeit eine Rendite i.H.v. rd. 1,20 % (risikoloser Zinssatz). Eine Entspannung dieser Situation ist derzeit nicht in Sicht. Aus einem Verkaufserlös könnten daher auf absehbare Zeit kaum angemessene Erträge zur Erfüllung der Stiftungszwecke erzielt werden. Bei den derzeitigen Erträgen ist zudem ein Inflationsausgleich und somit der Werterhalt des Grundstockkapitals nur schwer erreichbar.

Der elementare stiftungsrechtliche Grundsatz, das Grundstockvermögen der Stiftung ungeschmälert zu erhalten, könnte somit nur eingeschränkt gewährleistet werden. Die derzeitige Entwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt einerseits und das äußerst niedrige Zinsniveau auf den Finanzmärkten andererseits erfordern daher eine genaue Abwägung, ob der Verkauf einer Immobilie den Interessen noch gerecht wird.

Erbbaurechte hingegen erfüllen die Bedürfnisse der Stiftungen im hohem Maße. Aufgrund des realen Eigentums besteht ein hoher Inflationsschutz bei gleichzeitig sicheren konstanten Einnahmen, ohne die Kosten und Risiken einer Mietimmobilie wie z.B. Instandhaltung und Mietausfallwagnis tragen zu müssen.

Für die Immobilie bestehen weder erbrechtliche noch stiftungsrechtliche Gründe, die gegen eine Vergabe im Erbbaurecht sprechen.

Aus Sicht einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung ist daher der Vergabe einer Teilfläche aus dem Fst. 241/8 Schwabing als Umgriff um das Anwesen Keferstr. 24 im Erbbaurecht klar der Vorrang zu geben. Die genaue Größe und der Zuschnitt dieser Fläche hängt davon ab, ob die Sanierungs- oder die Neubauvariante als Kommunbebauung letztlich umgesetzt wird.

Grundsätzlich wäre das Erbbaurecht durch Ausschreibung auf dem freien Markt zu vergeben.

Aufgrund der nach wie vor äußerst angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und dem Ziel einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur im Stadtgebiet, besteht insbesondere auch in derartigen Wohnlagen dringender Bedarf an Wohnraum für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen.

Das Erbbaurecht soll daher auf Basis des vollen Erbbauzinses (ohne Minderung des Bodenwertes durch soziale Bindungen) dem Hoheitshaushalt der Landeshauptstadt München zur kommunalen Aufgabenerfüllung für eine noch näher zu bestimmende Nutzung zur Verfügung gestellt werden. So kann erreicht werden, dass die Stiftung langfristig angemessene Erträge für den Stiftungszweck erwirtschaftet und die Landeshauptstadt München ein wertvolles Grundstück zur Erfüllung dringender kommunaler Aufgaben erhält.

Zwischen der nichtrechtsfähigen Stiftung und ihrer Treuhänderin muss bzw. kann kein echtes Erbbaurecht bestellt werden. Die Überlassung würde im Rahmen einer erbbaurechtsähnlichen internen Vereinbarung erfolgen, für die weder Notargebühren

noch Grunderwerbsteuer anfallen.

Für eine erbbaurechtsähnliche Überlassung an die Landeshauptstadt München sind folgende Eckpunkte festzuhalten:

## **5. Rahmenbedingungen für eine erbbaurechtsähnliche Überlassung**

### **a) Überlassungsentgelt**

Mit Gutachten vom 18.12.2014 hat das städtische Bewertungsamt für eine Teilfläche von ca. 337 m<sup>2</sup> aus Fst. 241/8 Schwabing als Umgriff um das Anwesen Keferstr. 24 einen angemessenen Erbbauzins von 42.368 €/Jahr auf der Basis des vollen Verkehrswerts ermittelt. Dieser ist vom städtischen Bewertungsamt auf den Zeitpunkt des Beginn des Erbbaurechts zu aktualisieren. Der Erbbauzins wird als Überlassungsentgelt vereinbart. Für den Fall, dass die Bebauung des Grundstücks das Maß der baulichen Nutzung, die bewertungstechnische Geschossflächenzahl von 1,81 bei einer Grundstücksgröße von 337 m<sup>2</sup> überschreitet, ist eine Nachbesserung des Erbbauzinses vorzusehen. Bei einem eventuell aufgrund einer Kommunbebauung geänderten Flächenumgriffs ist entsprechend zu verfahren.

b) Die Überlassung beginnt zum auf diese Sitzung des Sozialausschusses folgenden Monatsersten schuldrechtlich und läuft auf die Dauer von 70 Jahren.

### **c) Ablöse des Gebäudebestands**

Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei dem Bestandsgebäude um ein Abrissobjekt. Eine Ablöse ist hierfür gem. Gutachten des Bewertungsamtes vom 18.12.2014 nicht mehr anzusetzen. Das Gebäude wird übertragen wie es steht und liegt.

### **d) Wertsicherung**

Das Überlassungsentgelt wird über die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes wertgesichert. Eine Anpassung erfolgt jeweils bei Indexänderung um mehr als 5 % seit Beginn der Überlassung nach Abschluss der Vereinbarung bzw. der letzten Entgeltanpassung, frühestens jedoch zum 01.03.2019 bzw. drei Jahre nach der letzten Entgeltanpassung.

### **e) Fälligkeit des Überlassungsentgelts**

Das Überlassungsentgelt ist jährlich im Voraus jeweils zum 01.01. fällig.

- f) Eigentumsverhältnis des Gebäudes  
Die Überlassungsvereinbarung mit dem Kommunalreferat wird so ausgestaltet, dass das Kommunalreferat sowohl rechtlich, buchhalterisch als auch wirtschaftlich so gestellt wird, als ob es Eigentümer des Bestandsgebäudes bzw. des Neubaus wäre.
  
- g) Ablöse für Bauwerk zum Zeitablauf der erbbaurechtsähnlichen Überlassung  
Die Stiftung wird für das Bauwerk zum Ende der Laufzeit eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswerts leisten. Diese Entschädigung kann durch die Stiftung abgewendet werden, wenn die Laufzeit für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert wird. Lehnt das Kommunalreferat die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Die Überlassungsvereinbarung kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.
  
- h) Die Bestellung eines Erbbaurechts an der Teilfläche ist zulässig.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass der Sozialausschuss im vorliegenden Fall in seiner Eigenschaft als Organ der Stiftung beschließt. Bei der Entscheidung sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung wahrzunehmen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Eine Teilfläche von ca. 337 m<sup>2</sup> aus Flst. 241/8 Schwabing bzw. eine bei Umsetzung einer Kommunbebauung noch zu definierende Teilfläche, die zum Treuhandvermögen der nichtrechtsfähigen Dr. Hans und Elisabeth Scheidemandel-Stiftung gehört, wird an die Landeshauptstadt München im Rahmen einer erbbaurechtsähnlichen stadinternen Überlassungsvereinbarung zu den unter Nr. 5 genannten Rahmenbedingungen zur

kommunalen Aufgabenerfüllung zur Verfügung gestellt.

2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die nötigen Verhandlungen mit dem Kommunalreferat zu führen und eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an die Stadtkämmerei**  
**an das Revisionsamt**  
z.K.

### **V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, S-III-M**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Kommunalreferat, IS**  
**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

z.K.

Am

I.A.