



Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

Frau Stadträtin Heide Rieke
Frau Stadträtin Ulrike Boesser
Frau Stadträtin Bettina Messinger
Herrn Stadtrat Christian Amlong
Herrn Stadtrat Hans Dieter Kaplan
SPD-Stadtratsfraktion, Rathaus

10.05.2016

Beschlossene Grundstücksverkäufe zügig abwickeln
Antrag Nr. 14-20 / A 00813 von Herrn StR Christian Amlong,
Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser,
Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger
vom 24.03.2015, eingegangen am 24.03.2015

Sehr geehrte Frau Stadträtin Rieke,
sehr geehrte Frau Stadträtin Boesser,
sehr geehrte Frau Stadträtin Messinger,
sehr geehrter Herr Stadtrat Amlong,
sehr geehrter Herr Stadtrat Kaplan,

nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich die Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine „laufende“ Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weil es sich um den Verwaltungsvollzug im Rahmen der Wohnbauförderung handelt. Eine Behandlung erfolgt deshalb auf diesem Wege.

Mit dem Antrag wurde das Kommunalreferat beauftragt, das Verfahren beim Verkauf/bei der Bestellung von Erbbaurechten von Wohnungsbaugrundstücken zu beschleunigen, um eine Verteuerung des Wohnungsbaus durch Nachbewertung zu vermeiden und dem Käufer Planungssicherheit hinsichtlich seiner Finanzierung zu geben.

Nach dem gemeinsamen Gespräch am 07.05.2015 in der SPD-Stadtratsfraktion baten Sie mit Schreiben vom 26.05.2015 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat um vertiefte Prüfung des bisherigen Verfahrens zum Erreichen Ihres Antragsziels.

Roßmarkt 3
80331 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26057
axel.markwardt@muenchen.de

Mit Schreiben vom 21.07.2015 und 09.11.2015 hat das Kommunalreferat jeweils um Terminverlängerung gebeten. Dies wurde jeweils gewährt, wofür ich mich nochmals bedanken möchte.

Das Kommunalreferat hat anlässlich Ihres Antrags beim Bayerischen Städtetag eine Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern allgemein zur Frage angeregt, wie durch kommunale Grundstücksgeschäfte ein Mietwohnungsbau zu angemessenen Bedingungen erfolgen kann. Dieses Gespräch fand unter Einbeziehung des Bayerischen Städtetags, des Direktoriums – Rechtsabteilung und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung leider erst am 03.02.2016 statt, weswegen die Terminverlängerungen erforderlich waren. Das Gespräch verlief jedoch außerordentlich konstruktiv und erweitert den kommunalen Gestaltungsspielraum erheblich.

Bevor ich nachfolgend auf Ihren Antrag eingehe, möchte ich Sie deshalb zunächst über die praktisch relevanten Ergebnisse dieses Gesprächs informieren:

Größere Freiheit beim konzeptionellen Mietwohnungsbau

Das Bayerische Innenministerium bestätigt die Auffassung des Kommunalreferats, wonach bei einem Verkauf von Grundstücken – entgegen der überwiegenden Literatur zum kommunalen Haushaltsrecht – Mietpreisbindungen auch dann preisdämpfend bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt werden dürfen, wenn – abweichend von den Grundsätzen beim geförderten Wohnungsbau – keine Einkommensprüfungen bezogen auf die künftigen Bewohner vorgeschrieben werden.

Dies ist ein großer wichtiger Schritt, um das städtische Modell des „Konzeptionellen Mietwohnungsbaus“ weiterentwickeln zu können. Denn nun ist es gesichert zulässig, Mietpreisbindungen vorzugeben, ohne gleichzeitig auch die Ausstattung der Wohnungen als einfacheren Standard regeln zu müssen. Dies verbessert den Wohnungsstandard und die Flexibilität und baut zugleich unnötige Vorgaben ab, ohne dass dabei die Gefahr des Baus von Luxuswohnungen bestünde, da die Bauträger schon wegen der Mietpreisbindung keinen falschen finanziellen Anreiz für dieses Wohnungssegment erhalten. Entscheidend ist jedoch, dass der Preis unter Berücksichtigung der Mietpreisbindung ermittelt wird.

Festpreise bei Grundstücksausschreibungen zugunsten von Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften

Das Kernthema Ihres Antrags ist, wie mit den dramatisch steigenden Grundstückspreisen bei der Veräußerung städtischer Grundstücke umzugehen ist. Sie weisen zu Recht darauf hin, dass es gerade für Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften schwierig ist, sich für Grundstücksausschreibungen zu bewerben, wenn die von der Stadt genannten Preise wegen der allgemeinen Preissteigerung am Immobilienmarkt nicht eingehalten werden können. Auch in dieser Hinsicht war das Gespräch mit dem Innenministerium außerordentlich konstruktiv und hilfreich. Das Innenministerium erkennt an, dass es ein legitimes Anliegen der Kommunen ist, gerade am Mietwohnungsmarkt die Preise nicht noch weiter anzuheizen. Bei Wohnungsbaugenossenschaften und bei Baugemeinschaften, bei denen die Wohnraumversorgung für die eigenen Mitglieder im Vordergrund steht und nicht die gewinnorientierte Unter-

nehmerstellung eines Bauträgers, akzeptiert das Innenministerium, dass der durch Gutachten ermittelte Preis bei zügiger Durchführung und Abschluss des Verfahrens für eine Zeitspanne von 15 Monaten nicht angepasst wird, sofern der Stadtrat dies unter Inkaufnahme des Wertsteigerungsverlustes ausdrücklich so beschlossen hat. Lediglich bei Eintritt von außergewöhnlichen Umständen – wie etwa einer noch weitergehenden, das vorhersehbare Maß deutlich übersteigenden Geldentwertung oder Grundstücksteuerung – stellt sich die Frage einer Neubewertung natürlich erneut.

Dies ist insgesamt ein wichtiger Schritt für die Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren und somit in Richtung der beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Bei Bauträgern verbleibt es – außerhalb des geförderten Wohnungsbaus – dagegen bei der Notwendigkeit, nicht unterhalb des jeweiligen Verkehrswertes zu verkaufen. Eine solche „Subvention“ ohne soziale Rechtfertigung kann daher weiterhin nicht erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse kann ich Ihren Antrag nunmehr wie folgt beantworten:

Gemäß den bisher gemachten Erfahrungen kann ein Grundstücksverkauf bei zügiger Durchführung frühestens nach etwa 6 bis 9, jedenfalls jedoch innerhalb der mit dem Innenministerium abgestimmten 15 Monate ab Ausschreibungsbeginn beurkundet werden. Folglich ist bei der seit dem Gespräch mit dem Innenministerium bestehenden Rechtslage bei Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften – sofern keine außergewöhnlichen Umstände eintreten – bei zügiger Verfahrensdurchführung keine Nachbewertung erforderlich, so dass sich das Veräußerungsverfahren künftig verkürzt.

Ob eine Nachbewertung erforderlich wird, hängt grundsätzlich davon ab, ob sich die Preisverhältnisse seit der Gutachtenerstellung erkennbar verändert haben. Nach den bisherigen Erfahrungen des Bewertungsamtes ist eine Nachbewertung bei bis zu 3 Monaten zwischen Gutachtenerstellung und Vertragsschluss in der Regel so gut wie nie, bei bis zu 6 Monaten zumindest nicht in jedem Fall erforderlich. Auch gegenüber Bauträgern ist somit derzeit nicht stets eine Nachbewertung vorzunehmen.

Um einerseits die sich aus den ggf. erforderlichen Nachbewertungen ergebenden Probleme zu minimieren und andererseits die Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau an sich zu beschleunigen, hat die Verwaltung darüber hinaus weitere Möglichkeiten der Beschleunigung erarbeitet:

- Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist bestrebt, das Ausschreibungs-/Zuschlagsverfahren zeitlich zu straffen. Wir schlagen vor, generell auf den Bauträgerauswahlbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung zu verzichten, da die Zuschlagskriterien dem Stadtrat ohnehin bekannt sind bzw. im Einzelfall mittels Ausschreibungsbeschluss bereits vorab vom Stadtrat festgelegt wurden. Nach Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses in der Hauptabteilungsleiterkonferenz des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (HALEI) würde unmittelbar danach der Verkaufsbeschluss durch das Kommunalreferat dem Stadtrat zur Entscheidung

vorgelegt werden. Das jetzige Verfahren würde sich hierdurch im Schnitt um ca. 7 Wochen verkürzen.

- Ferner könnte Grundstückskäufern – wie von Ihnen mit obigem Schreiben angeregt – die Möglichkeit eingeräumt werden, bis zur endgültigen Einigung über die ausgeschriebenen Vertragsinhalte, einen (Vor-)Vertrag abzuschließen. Der Kaufpreis wäre in voller Höhe bereits vor der Beurkundung des Vorvertrages zur Zahlung fällig. Ab diesem Zeitpunkt wäre dann jedoch keine weitere Überprüfung des vereinbarten Kaufpreises aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung am Immobilienmarkt mehr nötig. Das kann insbesondere für Bauträger und vergleichbare Unternehmen ein gangbarer Weg sein. Für Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften stellt sich die Frage nach der mit dem Innenministerium abgestimmten Vorgehensweise in der Praxis wohl nicht mehr.

Fazit

Soweit das Grundstücksgeschäft innerhalb von 3 bis 6 Monaten (bei Bauträgern) bzw. maximal 15 Monaten (bei Wohnungsbaugenossenschaften und Baugemeinschaften) nach Beginn der Ausschreibung (= Bewertungsstichtag) beurkundet wird, kann nach den Ergebnissen des Gesprächs mit dem Bayerischen Innenministerium in aller Regel auf eine Aktualisierung des Gutachtenwertes verzichtet werden.

Bei Bauträgern und vergleichbaren Unternehmen ist entscheidend, ob eine Änderung der Preisverhältnisse erkennbar ist. Für diese Unternehmen kann ein Vorvertrag mit sofortiger Kaufpreiszahlung eine Hilfestellung sein.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Ich hoffe, dass Ihr Antrag einschließlich Ihres Schreibens vom 26.05.2015 zufriedenstellend beantwortet sind und als erledigt gelten dürfen.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen und Gruppierungen haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Axel Markwardt
Kommunalreferent