

**Rechtsfähige Waisenhausstiftung München  
Vergabe eines Grundstücks im Erbbaurecht  
in Pullach**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06705**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 22.09.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangslage**

Das Anwesen Birkenallee 2 gehörte zu einem Nachlass aus dem Jahr 1958, der auf Wunsch des Verstorbenen dem Grundstockvermögen der Waisenhausstiftung München zugeführt wurde.

Das Anwesen ist daher ausschließlich dem Bereich der Vermögensverwaltung der Waisenhausstiftung München zuzuordnen. Zweck der Waisenhausstiftung ist der Betrieb und die Unterhaltung des Waisenhauses in München.

**2. Grundsätze einer ordnungsgemäßen Stiftungsverwaltung**

Ein elementarer Grundsatz einer ordnungsgemäßen Stiftungsverwaltung ist der ungeschmälerter Erhalt des Grundstockvermögens. Eine Vermögensverwaltung muss daher auf den Erhalt des Vermögens ausgerichtet sein.

Die Stiftung ist weiter gehalten, aus ihrem Grundstockvermögen angemessene Erträge zur Erfüllung ihrer satzungsgemäßen Zwecke zu erwirtschaften. Andere als die satzungsgemäß festgelegten Zwecke darf die Stiftung nicht verfolgen.

Darüber hinaus genügt es den steuerrechtlichen Vorgaben nicht, wenn die Stiftung ausschließlich Vermögensverwaltung betreibt und für die Erfüllung des Stiftungszwecks keine oder nur sehr geringe Mittel erwirtschaftet. Die Steuerbefreiung der Stiftung wäre daher gefährdet, wenn auf Dauer nicht genügend Mittel für den von der Stifterin bzw. dem Stifter vorgegebenen Zweck verwendet werden können.

Für die ausschließlich dem Bereich der Vermögensverwaltung der Waisenhausstiftung München zuzuordnende Immobilie Birkenallee 2 in Pullach besteht aus diesem Grund der Auftrag, möglichst gute, jedenfalls aber angemessene Erträge zur Erfüllung der satzungsmäßigen Zwecke, d.h. für den Betrieb und die Unterhaltung des Waisenhauses in München, zu erwirtschaften.

### **3. Die Immobilie Birkenallee 2 in Pullach**

Das Grundstück, Flst. 282/20 Gemarkung Pullach, mit einer Größe von 1.269 m<sup>2</sup> ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Grundstück befindet sich in ruhiger, aber zentraler Lage. Einkaufsmöglichkeiten und die S-Bahn-Station Pullach sind zu Fuß gut zu erreichen. Die Umgebungsbebauung besteht aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Gärten.

Für das Grundstück besteht ein Bebauungsplan, der als Maß der baulichen Nutzung eine GFZ von 0,4 festsetzt. Vorgesehen ist dabei eine Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern mit großzügigen Freiflächen. Das bestehende Einfamilienhaus weist eine GFZ von rund 0,11 auf und wurde 1936 errichtet.

Das Anwesen ist vermietet und wird von einer Frau mittleren Alters sowie ihrem Sohn bewohnt.

An dem Objekt wurden die notwendigen Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, jedoch seit der Errichtung keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Bauteile stammen daher überwiegend aus dem Jahr der Errichtung der Immobilie. Die mittlere Lebensdauer der Bauteile ist abgelaufen bzw. deutlich überschritten, so dass daher eine umfassende Sanierung des Altbaus anstünde. Im Hinblick auf die geringe Ausnutzung des vorhandenen Baurechts und der überalterten Bausubstanz ist das Objekt als Abbruchobjekt einzustufen.

Das auf dem Grundstück vorhandene Baurecht könnte nur über einen Neubau realisiert werden. Denkbar wäre hier eine Eigenheimbebauung in Form eines großzügigen Einfamilienhauses bzw. eines Doppelhauses. Eigenheime sind eine typische Form der selbstgenutzten Immobilie. Diese stellt eine Sonderform der Vermögensanlage dar, bei der für Privatpersonen immaterielle Motive und die Verwirklichung individueller Bedürfnisse und nicht die Erwirtschaftung von Erträgen in einem optimierten Gebäudebestand im Vordergrund stehen.

Im Hinblick auf die Aufgabe des Grundstockvermögens einer Stiftung, angemessene Erträge für den Stiftungszweck zu erwirtschaften, sind derartige Immobilien für ein

Stiftungsportfolio grundsätzlich eher ungeeignet. Es ist daher nicht wirtschaftlich und zielführend, erhebliche finanzielle Mittel für einen Neubau eines solchen Objekts aufzuwenden, das auch langfristig keine angemessenen Erträge aus dem eingesetzten und gebundenen Stiftungskapital erwarten lässt.

**4. Wesentliche Veränderung der Rahmenbedingungen seit Beschluss des Sozialausschusses des Stadtrates vom 20.09.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09910)**

Zur Thematik wurde bereits vor den oben geschilderten Bedingungen im Sozialausschuss am 20.09.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09910) ein Stadtratsbeschluss gefasst, wonach das Anwesen Birkenallee 2 in Pullach zu veräußern ist.

Auf Grund anderweitiger Prioritätensetzung sowie eines Personalengpasses konnte die Umsetzung des Beschlusses zunächst nicht unmittelbar betrieben werden. Die sich abzeichnende Zinsentwicklung und der im Jahr 2013 eintretende rapide Zinsverfall haben den Verkauf der Immobilie zunehmend kritisch erscheinen lassen. Infolge des derzeitigen Zinsniveaus und der langfristig negativen Perspektive haben sich die Rahmenbedingungen, die dem vorgenannten Beschluss des Sozialausschusses des Stadtrates zu Grunde lagen, so erheblich verändert, dass die Entscheidung über den Verkauf des Grundstücks abgeändert werden muss.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung ist unter Einbeziehung der aktuellen Marktlage die für die Stiftung als Treuhandvermögen beste Verwertungsmöglichkeit anzustreben.

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. Eine Entspannung dieser Situation ist derzeit nicht in Sicht. Aus einem Verkaufserlös könnten daher auf absehbare Zeit kaum angemessene Erträge zur Erfüllung des Stiftungszwecks erzielt werden. Bei den derzeitigen Erträgen ist zudem ein Inflationsausgleich und somit 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 Immobilienmarkt in und um München einerseits und das äußerst niedrige Zinsniveau auf den Finanzmärkten andererseits erfordern

daher eine genaue Abwägung, ob der Verkauf einer Immobilie jetzt noch den Interessen der Stiftung gerecht wird.

Erbbaurechte hingegen erfüllen die Bedürfnisse von Stiftungen – gerade in Anbetracht der derzeit geltenden, vorgenannten Rahmenbedingungen – in hohem Maße. Auf Grund des realen Eigentums besteht ein hoher Inflationsschutz bei gleichzeitig sicheren konstanten Einnahmen, ohne dass die Kosten und Risiken einer Mietimmobilie getragen werden müssen. Daher ist gerade bei unbebauten bzw. unterwertig bebauten Grundstücken – wie dem in der Birkenallee 2 in Pullach – oder kompletten Mietshäusern die Vergabe im Erbbaurecht eine Lösung, die den Interessen der Stiftungen am besten gerecht wird. Insbesondere bei Kirchen als Eigentümerinnen von großem Immobilienbesitz und privaten Stiftungen gewinnt dieses Instrument bundesweit daher immer mehr an Bedeutung.

Aus Sicht einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung ist daher auf der Grundlage der derzeit geltenden Rahmenbedingungen einer Vergabe des Grundstücks Birkenallee 2 in Pullach im Erbbaurecht klar der Vorrang vor einem Verkauf zu geben.

## **5. Vergabe im Erbbaurecht**

Das Grundstück ist im Erbbaurecht auf dem freien Markt zu vergeben.

Der Erbbaurechtsvertrag soll folgende Eckpunkte enthalten:

### **Erbbauzins**

Die Höhe des Erbbauzinses bemisst sich nach dem vom Bewertungsamt zu bestimmenden Erbbauzins.

Für den Fall einer vom Bebauungsplan abweichenden, baulich intensiveren Nutzung wird eine Erbbauzinsnachbesserung vorgesehen.

### **Wertsicherung**

Der Erbbauzins wird über die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes wertgesichert. Eine Anpassung erfolgt jeweils bei Indexänderung um mehr als 5 %, frühestens jedoch drei Jahre nach Abschluss der Vereinbarung bzw. der letzten Erbbauzinsanpassung.

### **Fälligkeit des Erbbauzinses**

Der Erbbauzins ist monatlich im Voraus jeweils zum Ersten eines Kalendermonats fällig.

### **Ablöse des Bestandsgebäudes**

Auf Grund des Zustands des Anwesens und der erheblichen Baurechtsreserve

handelt es sich bei dem Bestandsgebäude um ein Abrissobjekt; eine Ablöse ist hierfür nicht mehr anzusetzen. Die Abrisskosten sind vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen, da diese wertmindernd bei der Bemessung des Erbbauzinses berücksichtigt werden.

### **Beginn und Dauer des Erbbaurechtsvertrages**

Der Erbbaurechtsvertrag beginnt zum auf die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages folgenden Monatsersten und läuft auf die Dauer von 99 Jahren.

### **Heimfall**

Für den Fall von Vertragsstörungen wird der Waisenhausstiftung München das Recht eingeräumt, die sofortige Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihr zu benennenden Dritten zu verlangen.

### **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 abgestimmt.

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

## **II. Antrag der Referentin**

1. Ziffer 1 des Beschlusses des Sozialausschusses des Stadtrates vom 20.09.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09910) wird aufgehoben.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Flst. 282/20 Gemarkung Pullach für die Grundstückseigentümerin, die rechtsfähige Waisenhausstiftung München, im Benehmen mit dem Sozialreferat im Rahmen eines Erbbaurechtes zu vergeben. Die Vergabe erfolgt zu dem vom städtischen Bewertungsamt ermittelten Erbbauzins und den im Vortrag unter Nr. 5 dargestellten Eckpunkten.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**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-MI/IK**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**

**An das Kommunalreferat**

z.K.

Am

I.A.