



I.
LKR-Gruppierung im Münchener Stadtrat

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

27.12.2017

Unzureichende Beschlussvorlagen des Kommunalreferats

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01026 der LKR
vom 19.10.2017 eingegangen am 19.10.2017

Sehr geehrter Herr Stadtrat Wächter,
sehr geehrter Herr Stadtrat Schmude,

anlässlich von drei Beschlussvorlagen des Kommunalreferats in nichtöffentlicher Sitzung der Vollversammlung am 18.10.2017, die den Erwerb von Bestandsimmobilien zum Inhalt hatten, führen Sie an, dass es dem Kommunalreferat innerhalb von drei Monaten nicht gelungen sei, die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens inklusive der Folgekosten transparent darzustellen. Sie vermuteten zudem, dass die Personalausstattung im Kommunalreferat nicht mit der Anzahl der Beschlussvorlagen mithalten konnte.

Sie bitten in diesem Zusammenhang um die Beantwortung der folgenden Fragen:

Frage 1:
Besteht ein Personalmehrbedarf im Kommunalreferat?

Antwort:
Beim Ankauf von Bestandsimmobilien (z.B. Wohngebäude oder gewerblich genutzte Objekte) sind im Vorfeld einer Stadtratsentscheidung in der Regel eine Vielzahl von Beteiligten inner-

halb und auch außerhalb der Stadtverwaltung einzubinden, um unterschiedlichste fachliche Fragestellungen zu klären und aufzubereiten. Dazu gehören je nach Objekt und geplanter Anschlussnutzung u.a. folgende Stellen:

- Bewertungsamt (Überprüfung der Kaufpreisvorstellungen)
- Referat für Stadtplanung und Bauordnung (z.B. Baurechtsklärung, Beteiligungssteuerung der städt. Wohnungsbaugesellschaften)
- Baureferat als zentraler städtischer Baudienstleister (z.B. Aussagen zum Bauzustand, zu Umbaukosten, zu Folgekosten etc.)
- Referat für Gesundheit und Umwelt (Altlasten, Bodenmängel)
- Stadtkämmerei (Finanzierungsfragen)
- div. Nutzerreferate – je nach vorgesehener Anschlussnutzung
- beim Ankauf von Wohnungen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften
- andere Behörden (z.B. öffentliche Förderung)

Angesichts der großen Anzahl von Beteiligten, wird zum einen deutlich, dass die Entscheidungsfindung und die Abstimmungsprozesse komplex sind und zum anderen, dass die Bearbeitungsdauer nicht an der Personalausstattung eines einzelnen Referates festgemacht werden kann.

Frage 2:

Fehlt es an der juristischen und/oder technischen Expertise zur zeitnahen Bearbeitung der Immobiliengeschäfte?

Antwort:

Wie zu Frage 1 ausgeführt sind bei einem Ankauf von Immobilien durch die Stadt unterschiedlichste Fachstellen in und außerhalb der Stadtverwaltung an der Entscheidungsfindung beteiligt; die erforderlichen Fachlichkeiten sind im Kommunalreferat vorhanden.

Frage 3:

Gibt es organisatorische Mängel, die die Beschlussvorbereitung erschweren?

Antwort:

Ob der Vielzahl von Beteiligten an einem Ankaufprozess von Immobilien ist die Koordination der unterschiedlichen Stellen nicht immer einfach, so dass ggf. Verzögerungen an verschiedensten Stellen entstehen können, zumal naturgemäß ggf. Prioritäten in den Bereichen unterschiedlich gesetzt werden.

Frage 4:

Gibt es andere Gründe für die – aus Sicht eines Teils des Stadtrates – unzureichende Qualität der Beschlussvorlagen?

Antwort:

Der Münchner Immobilienmarkt ist ein stark umkämpfter Markt, auf dem Investoren in der Regel verkaufsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümern die „Türe einrennen“ und bereit sind fast jeden Preis für ein Objekt zu zahlen. Die Immobilienbesitzer-/innen warten insofern nicht zwingend auf die Stadt als Vertragspartnerin, da die öffentliche Hand zum einen meist „schwieriger“ in der Entscheidungsfindung ist, weil aus guten Gründen eine Reihe von Dienststellen (s.o.) einzuschalten sind sowie die politischen Instanzen zu berücksichtigen sind. Auch ist die öffentliche Hand nicht so flexibel in der Kaufpreisgestaltung wie ein privater Investor.

Insofern muss sich die Stadt, um auf dem privaten Markt bestehen zu können, in der Regel den Vorgaben des Verkäufers einer Immobilie „unterwerfen“, z.B. wenn dieser auf eine Entscheidung über den Ankauf bis zu einem bestimmten Termin drängt, da das Objekt ansonsten anderweitig veräußert wird. Das Kommunalreferat ist insoweit gezwungen, den Stadtrat erforderlichenfalls auch zu einem Zeitpunkt mit einem Ankauf zu befassen, wenn ggf. noch nicht alle Informationen, die für eine fundierte, risikolose Entscheidung erforderlich wären, lückenlos vorliegen. Beispielhaft sei hier genannt, dass es dezidiert unmöglich ist, bereits vor dem Ankauf einer Immobilie dem Stadtrat erforderliche Umbaukosten genau zu benennen oder gar die resultierenden Folgekosten für den Betrieb der Immobilie, wenn zum Zeitpunkt des Ankaufs noch nicht mal der künftige Nutzungszweck feststeht.

Als Fazit sei gesagt, dass insbesondere bei dem Ankauf von Bestandsimmobilien mitunter gewisse Risiken und Unschärfen bei der Entscheidungsfindung in Kauf genommen werden müssen, wenn die Stadt in Konkurrenz zu Privaten auf dem Münchener Immobilienmarkt bestehen und erfolgreich agieren will. Dabei sollte auch immer im Hinterkopf behalten werden, dass mit dem Ankauf von Vorratsflächen werthaltige Investitionen in die Zukunft getätigt werden und die Stadt handlungsfähig bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Axel Markwardt
Kommunalreferent