

**Verkauf eines Stiftungsanwesens in
Germering, Ortsteil Unterpfaffenhofen**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11661

Beschluss des Sozialausschusses vom 19.06.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Das Reiheneckhaus mit Garage in Unterpfaffenhofen, Kerschensteinerstr. 92 steht im Eigentum der nichtrechtsfähigen Stiftung Münchner Nothilfe.

2. Die Immobilie Kerschensteinerstr. 92

Das Grundstück (Flst. 666/363 Unterpfaffenhofen) hat eine Größe von 280 m². Das Reiheneckhaus wurde 1969 erbaut und hat eine Wohnfläche von ca. 121,57 m². Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut.

Zum Anwesen gehört auch das an das o.g. Grundstück angrenzende FlSt. 666/362 Unterpfaffenhofen mit einer Größe von 32 m², welches mit einer Einzelgarage bebaut ist.

Das Anwesen liegt im südwestlichen Teil von Germering in einem mit Reihenhäusern und Wohnblöcken bebauten Wohngebiet. Gegenüber befindet sich ein Schulzentrum mit Volksschule und Sonderpädagogischem Förderzentrum.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Buslinie in ca. 200 m Entfernung, der S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen liegt in ca. 2,5 km Entfernung. Die Autobahn A96 ist gut zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Bäckerei etc.) liegen ca. 2 km entfernt im Ortskern.

Der Mietspiegel der Stadt Germering weist die Gegend als durchschnittliche Wohnlage aus.

Das Mietverhältnis bestand schon vor der Übernahme des Hauses als Vermächtnis im Jahr 1982. Das Haus wurde unter Verzicht von Mieterhöhungen von den Mietern instandgehalten. Eine grundlegende Sanierung des Hauses erfolgte nie.

Die langjährige Mieterin ist nun im hohen Alter verstorben. Inzwischen ist das Haus abgewohnt und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard, so dass das Haus vor einer Neuvermietung komplett saniert werden müsste.

Die Fassade muss teilweise neu verputzt und gestrichen werden. Das Dach weist Schäden an den Dachpfannen auf und ist nicht ausreichend isoliert und müsste daher neu gedeckt und in dem Zuge isoliert werden. Die Fenster und Dachflächenfenster aus Holz sind stark verwittert, so dass diese komplett ausgetauscht werden müssen, ebenso die Kellerfenster. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 1990 und hat ihre Lebensdauer erreicht, so dass ein Austausch der Heizanlage und der alten Rippenheizkörper im Zuge einer Generalsanierung erfolgen sollte. Die Haustechnik stammt noch aus dem Baujahr und entspricht nicht mehr den sicherheitstechnischen Anforderungen und müsste ausgetauscht werden. Die Renovierung der Sanitärbereiche durch die Mieter liegt schon lange Zeit zurück, so dass diese vor einer Neuvermietung komplett saniert werden müssten. Das Wohnzimmer verfügt über einen Parkettboden, die übrigen Räume sind mit Linoleum ausgelegt. Nach fachlicher Einschätzung müssten alle Böden ausgetauscht und in der Küche ein neuer Fliesenspiegel angebracht werden. Des Weiteren sind die Tapeten zu entfernen und die Wände nach einer Überarbeitung der Flächen neu zu streichen.

Auf Basis einer grob überschlägigen Kostenaufstellung der GEWOFAG sind für diese Maßnahmen rd. 150.000,00 € anzusetzen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Betrag nicht ausreichen wird.

Ein Gutachten über den Verkehrswert der Immobilie liegt noch nicht vor. Auf Grund der grob überschlägigen Einwertung auf der Basis des Immobilienpreisspiegels für Germering ergibt sich für das Reiheneckhaus mit Garage ein Mittelwert von rd. 787.500,00 €, so dass der Stadtrat über den Verkauf entscheiden muss.

3. Verkauf der Immobilie

Mit dem Haus war die testamentarische Auflage verbunden, das Haus nicht zu verkaufen, so lang die Bestandsmieter dort wohnen. Nun ist die Mieterin verstorben und der Mietvertrag durch die Erben gekündigt. Einem Verkauf des Hauses steht demnach nichts mehr entgegen.

Im Hinblick auf die Aufgabe des Grundstockvermögens, angemessene Erträge für den Stiftungszweck zu erwirtschaften, sind derartige Immobilien für ein Stiftungsportfolio grundsätzlich eher ungeeignet. Es ist daher nicht wirtschaftlich und zielführend, auf lange Sicht für eine derartige Immobilie erhebliche finanzielle Mittel für umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufzuwenden,

die auch

langfristig keine angemessenen Erträge aus dem eingesetzten und gebundenen Stiftungskapital erwarten lässt.

Zum Stand 31.12.2017 beträgt die Höhe der Instandhaltungsrücklage 105.400,00 €. Aus dieser müssen die Instandhaltungsmaßnahmen für das o.g. Reiheneckhaus in Unterpfaffenhofen, ein Einfamilienhaus in Ottobrunn sowie eine Ackerfläche in Heimstetten finanziert werden.

Für die anstehende Sanierung des in Rede stehenden Objektes wäre die vorhandene Instandhaltungsrücklage nicht ausreichend und Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere an dem weiteren Wohnhaus auf längere Sicht damit nicht mehr möglich.

Nach einer grob überschlägigen statischen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt die jährliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals (Wert des Hauses nebst Garage) für dieses Objekt bei ca. -0,75 %. Damit ist eine ordnungsgemäße Vermögensverwaltung nicht mehr gegeben.

Nach empirischen Erhebungen des Gutachterausschusses führt ein Mietverhältnis insbesondere auf Grund der eingeschränkten Möglichkeit zur Eigennutzung zudem zu einem Wertabschlag von rund 10 %. Das Haus steht nun leer und kann frei zum Verkauf angeboten werden. Es ist daher aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zielführender, die Immobilie jetzt so wie sie steht und liegt zu verkaufen, als diese langfristig neu zu vermieten und damit der Stiftung finanzielle Nachteile durch eine aufwändige Sanierung vor Neuvermietung zuzumuten.

Eine Zwischennutzung durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration scheidet aus, da das Objekt nicht mehr im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München liegt. Um einen längeren Leerstand zu vermeiden, soll das Objekt daher so schnell wie möglich an den Meistbietenden, mindestens jedoch zu dem vom Städtischen Bewertungsamt noch zu ermittelnden Verkehrswert veräußert werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Das FIST. 666/363 Unterpfaffenhofen und das FIST. 666/362 Unterpfaffenhofen sind im Benehmen mit dem Kommunalreferat an den Meistbietenden, mindestens jedoch zu dem noch zu ermittelnden Verkehrswert zu veräußern.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, die nach Ziffer 1 des Antrags beschlossene Veräußerung durchzuführen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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, KR-IS
z.K.

Am

I.A.