

**Verkauf einer Eigentumswohnung
im 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12305

Beschluss des Sozialausschusses vom 27.09.2018 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Die rechtsfähige Anna Krauß-Stiftung ist als Alleinerbin des am 01.08.2015 verstorbenen Herrn Josef K. eingesetzt.

2. Eigentumswohnung Karneidplatz 8 in 81547 München

Die Eigentumswohnung nebst Kellerabteil und TG-Stellplatz am Karneidplatz 8 (MEA 59,2/1.000 am Flst. 13000/20 und 13000/8 Sektion VII verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 samt Kellerabteil sowie MEA 1/1.000 am FlSt. 13000/20 und 13000/8 Sektion VII verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 23) gehören zum Nachlass.

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG rechts mit einer Wohnfläche von ca. 76,34 m². Die Wohnanlage besteht aus zwei frei stehenden Gebäuden im Villenstil. Die Häuser verfügen neben dem Keller- und Erdgeschoss über ein Vollgeschoss, ein Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden mit sieben bzw. acht Wohnungen mit Aufzug sowie über 15 sehr großzügig bemessene Tiefgaragenstellplätze. Zum Gemeinschaftseigentum gehört u.a. der Keller mit Fahrradraum, Waschküche mit Platz für Waschmaschinen und Trockner. Die Kellerabteile sind mit hochwertigen Aluminiumpaneelen abgetrennt und die Türen mit einem Schließzylinder versehen. Die Anlage wurde im Jahr 2007 errichtet.

Das Gemeinschaftseigentum wird laufend instandgehalten und ist, wie die Wohnung auch, in einem sehr guten Zustand.

Die Anlage befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in einem Villenviertel. Das Isarhochufer, der Tierpark Hellabrunn sowie der Perlacher Forst liegen in der Nähe. Die

Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die fußläufig erreichbare Trambahnhaltestelle Südtiroler Straße (400 m). Die U-Bahnstation Mangfallplatz liegt in 1,2 km Entfernung. Die Autobahnen (A995, A99 und A8) und der Mittlere Ring sind gut zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Bäckerei etc.) sind nicht in der Nähe. Die Anlage befindet sich lt. Einstufung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in guter Lage.

Die Wohnung ist geräumt und steht leer. Bis zur Stiftungerrichtung und Übernahme der Stiftung in die Verwaltung der Stiftungsverwaltung wurde die Wohnung durch einen Nachlasspfleger verwaltet.

Ein Gutachten über den Verkehrswert der Immobilie liegt noch nicht vor. Auf Grund der Größe der Eigentumswohnung und der grob überschlägigen Einwertung auf der Basis des Jahresberichtes des Gutachterausschusses 2016 ergibt sich ein Mittelwert von 574.000,00 €. Der Wert der Immobilie liegt damit über der Wertgrenze von 500.000,00 €, so dass der Stadtrat über den Verkauf entscheiden muss.

Mit der Wohnung sind keine testamentarischen Auflagen verbunden.

3. Verkauf der Immobilie

Für ein effektives ertragsoptimiertes Immobilienportfolio sind Eigentumswohnungen nur bedingt geeignet, da diese tendenziell im Vergleich zu einem Mietshaus, insbesondere auf Grund des höheren gebundenen Kapitals im Vergleich zu den Mieteinnahmen eines klassischen Mietshauses und die Doppelverwaltung durch WEG- und Mietverwaltung, geringere Erträge erwirtschaften.

Nach einer grob überschlägigen statischen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegt die jährliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals (Wert der Wohnung) für dieses Objekt bei rd. 1,57 % bei einer auf den Mietspiegel gedeckelten Miete. Zwar lässt sich noch eine leicht positive Verzinsung erkennen, die jedoch angesichts der mit einer Immobilie verbundenen Risiken, die hier auf Grund der vorhandenen gehobenen Ausstattung noch erhöht sind, im Lauf der Jahre aufgezehrt bzw. negativ sein kann. Eine ordnungsgemäße Vermögensverwaltung wäre dann nicht mehr gegeben.

Zur Risikoerhöhung trägt zusätzlich bei, dass zukünftige Sanierungsentscheidungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums nicht im Rahmen einer optimierten Vermögensverwaltung getroffen werden können, sondern hierfür die Eigentümergemeinschaft zuständig ist, in der neben rein wirtschaftlichen Aspekten auch in einem nicht unerheblichen Umfang Gesichtspunkte und Bedürfnisse von Eigennutzern zum Tragen kommen.

Die speziellen Interessen einer Stiftung, insbesondere an einer gesteuerten Finanzplanung und einer ertragsoptimierten Verwaltung, sind bei einem Miteigentumsanteil kaum umsetzbar. Der dauerhafte Verbleib aller Eigentumswohnungen aus Nachlässen würde zudem nicht zu einem strategisch aufgebauten Immobilienportfolio, sondern zu einem ineffektiven und unwirtschaftlichen Streu- und Splitterbesitz mit einer Zugehörigkeit zu einer Vielzahl von Wohnungseigentümergeinschaften mit allen dazugehörigen gesetzlichen Verpflichtungen und Regelungen, wie z.B. der Teilnahme an Eigentümerversammlungen usw., führen. Dies würde hohe Verwaltungskosten nach sich ziehen.

Auf Grund des derzeit anhaltenden, historisch niedrigen Zinsniveaus ist jedoch ein Verkauf nur dann sinnvoll, wenn hierfür zusätzlich günstige Rahmenbedingungen gegeben sind. Nach empirischen Erhebungen des Gutachterausschusses führt ein Mietverhältnis zu einem Abschlag von 10 %. Die Wohnung steht leer und kann frei zum Verkauf angeboten werden. Es ist daher nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zielführend, die Immobilie so schnell wie möglich nach Übernahme der Stiftung in die Verwaltung der Stiftungsverwaltung zu verkaufen, um bei einem späteren Verkauf einen Abschlag wegen einer Vermietung zu vermeiden.

Auf Grund des sehr guten Zustandes der Wohnung und moderner Ausstattung mit Fußbodenheizung, Echtholzbohlen, elektrischen Rollläden, Videogegensprechanlage, Gäste-WC sowie der exklusiven Ausstattung des Bades mit Wanne, Dusche mit Echtglasür, beheizbarem Handtuchhalter und zwei Waschbecken befindet sich die Wohnung in einem optimalen Zustand, in dem ein guter Preis erzielt werden kann.

Das Objekt soll daher an den Meistbietenden, mindestens jedoch zu dem vom Gutachter ermittelten Verkehrswert, veräußert werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass im vorliegenden Fall der Sozialausschuss als Organ der Stiftung beschließt. Dabei sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung zu vertreten.

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Der MEA 59,2/1.000 am FSt. 13000/8 und FSt. 13000/20 Sektion VII verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 nebst Kellerabteil und MEA 1/1.000 am FSt. 13000/8 und FSt. 13000/20 Sektion VII verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 23 ist 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

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

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.