

**Verkauf einer Eigentumswohnung
Preziosastraße 36 in 81927 München**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06949

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.09.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Verkauf einer Eigentumswohnung
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Ausgangslage● Eigentumswohnung Preziosastraße 36 in 81927 München● Verkauf der Immobilie
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Der Miteigentumsanteil 13,675/1.000 am FSt. 823 Gemarkung Daglfing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 40 ist im Benehmen mit dem Kommunalreferat an die*den Meistbietende*n, mindestens jedoch zu dem noch zu ermittelnden Verkehrswert zu veräußern.● Das Kommunalreferat wird gebeten, die Veräußerung durchzuführen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● FSt. 823 Gemarkung Daglfing
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● Preziosastraße 36, 81927 München

**Verkauf einer Eigentumswohnung
Preziosastraße 36 in 81927 München**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06949

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.09.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Die von der Landeshauptstadt München verwaltete, rechtsfähige Walter Sedlmayr-Paula Rott-Stiftung wurde von Frau M. zur Alleinerbin eingesetzt. Zum Nachlass gehört u. a. eine Eigentumswohnung unter der Anschrift Preziosastraße 36 in 81927 München.

2. Eigentumswohnung Preziosastraße 36 in 81927 München

Bei der Eigentumswohnung unter der Anschrift Preziosastraße 36 in 81927 München (Miteigentumsanteil 13,675/1.000 am Flst. 823 Gemarkung Daglfing verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 40) handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellraum und Loggia mit einer Wohnfläche von ca. 70 m². Die Wohnanlage wurde 1967/1968 auf einem 8.362 m² großen Grundstück errichtet und besteht aus fünf Wohnhäusern mit insgesamt 68 Eigentumswohnungen.

Die Wohnanlage scheint in einem altersentsprechenden Zustand. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnhaltestelle jeweils in ca. 500 m Entfernung gegeben. Die Entfernung zum S-Bahnhof Johanneskirchen beträgt etwa 600 m. Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die Wohnung ist bis 31.10.2022 zur Zwischennutzung an das Amt für Wohnen und Migration an Wohnungslose vergeben.

Ein Gutachten über den Verkehrswert der Immobilie liegt noch nicht vor. Nach einer grob überschlägigen Einwertung – unter Berücksichtigung von Größe, Zustand und Lage des Objekts – liegt der Wert der Wohnung über der Wertgrenze von 500.000 €, so dass die Entscheidung über den Verkauf beim Stadtrat liegt.

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.

Zur Risikoerhöhung trägt zusätzlich bei, dass die 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 Eigennutzer*innen 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 mittels Eigentumswohnungen 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 hätte letztendlich hohe Verwaltungskosten zur Folge.

Auf Grund des niedrigen Zinsniveaus und der stark steigenden Inflation ist jedoch ein Verkauf nur dann sinnvoll, wenn hierfür zusätzlich Gründe gegeben sind.

Die Stifterin hat in ihrem Testament verfügt, dass ein Nachlass-Anteil in Höhe von 50 % als „sonstiges Vermögen“ für den Stiftungszweck der rechtsfähigen Walter Sedlmayr-Paula Rott-Stiftung verwendet werden soll. Als sogenanntes „sonstiges Vermögen“ wird eine Rücklage bezeichnet, die über einen längeren Zeitraum für die satzungsgemäßen Zwecke der Stiftung verwendet werden kann und nicht dem Grundstockvermögen zum dauerhaften Erhalt zugeführt wird. Das „sonstige Vermögen“ ist somit für den Stiftungszweck, die Förderung von bedürftigen alten und hilfsbedürftigen Personen in München zur Verfügung zu stellen. Um die hierfür notwendige Liquidität zu schaffen, ist der Verkauf der Wohnung erforderlich.

Zudem sind der Zustand der Wohnung und der Wohnungsstandard nicht mehr zeitgemäß. Vor einer dauerhaften Vermietung wären umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Weiterhin ist aufgrund des Alters der Wohnanlage mit Sonderumlagen zu rechnen.

Das Objekt soll daher an die*den Meistbietende*n, 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).

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 Schreyer, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, der Gleichstellungsstelle für Frauen und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Miteigentumsanteil 13,675 /1.000 am FSt. 823 Gemarkung Daglfing verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 40 in der Preziosastraße 36, 81927 München ist im Benehmen mit dem Kommunalreferat an die*den Meistbietende*n, 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

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV/O

z.K.

Am

I.A.