



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

An den Vorsitzenden
des BA 15- Trudering-Riem
Herrn Stefan Ziegler
Friedenstraße 40
81660 München

12.02.2021

Rechtzeitige Information des BA über Grundstücke und Immobilien im Bezirk
(Kaufangebote, Ankäufe und Veräußerungen)

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01018 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 22.10.2020

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
lieber Herr Ziegler,

der Bezirksausschuss (BA) 15, Trudering-Riem fordert mit dem oben genannten Antrag die
Landeshauptstadt München, Kommunalreferat (KR), auf:

- „a. Die Stadt wird gebeten und aufgefordert, den BA15 künftig darüber zu informieren, wenn der Stadt Grundstücke und Immobilien im Stadtbezirk 15 zum Kauf angeboten werden bzw. sich die Möglichkeit zum Erwerb eines bebauten oder unbebauten Grundstücks ergibt. Dem BA soll zudem ausreichend Zeit gegeben werden, eine mögliche Kaufempfehlung abzugeben. Die Größe der Fläche ist hierfür unerheblich.*
- b. Die Stadt wird gebeten und aufgefordert den BA15 über jegliche angedachten Veräußerungen (Verkäufe und Erbpachtverträge) von städtischen Flächen so frühzeitig zu informieren, dass dieser tatsächlich noch eine Möglichkeit hat, sich gegen/für eine Veräußerung auszusprechen. Die Größe der Fläche ist hierfür unerheblich.“*

Dieser Antrag betrifft ein laufendes Geschäft nach Art. 37 Abs. 1 der Gemeindeordnung und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Darüber hinaus sind die Rechte der Bezirksaus-

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26057
kristina.frank@muenchen.de

schüsse im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften umfassend in der Anlage 1 zur Satzung der Bezirksausschüsse geregelt. Die Behandlung erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

Das Kommunalreferat (KR) nimmt zu Buchstabe a. des Antrages wie folgt Stellung:

Eine vorausschauende Bodenvorratspolitik ist essentieller Bestandteil für die langfristige Handlungsfähigkeit der Landeshauptstadt München (LHM). Aus diesem Grund wurde im KR speziell zur Forcierung des Erwerbs von Vorratsvermögen und für gezielte strategische Ankäufe ein Akquiseteam eingerichtet. Die Bedeutung der Akquise wurde darüber hinaus im Strategiebeschluss des KR vom 23.02./15.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075) betont und entspricht damit der Grundintention Ihres Antrags.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Akquisetätigkeit insbesondere aufgrund der Rahmenbedingungen eines stark angespannten und nachgefragten Immobilienmarkts wie München äußerst komplex und sensibel ist. Das Akquiseteam des KR sondiert intensiv die auf dem freien Markt angebotenen Objekte und pflegt darüber hinaus Kontakte zu Makler_innen und Grundstückseigentümer_innen. Die LHM ist eine verlässliche Verhandlungspartnerin, die keine Spekulationsgeschäfte unterstützt, aber faire Preise zahlt. Damit hat sie sich am Münchner Immobilienmarkt einen festen Platz erarbeitet. Dennoch können naturgemäß nicht alle Akquisebestrebungen zu einem positiven Ergebnis führen. Die Gründe hierfür sind vielfältig:

- Der/Die Verkäufer_in entscheidet sich für eine/n andere/n Käufer_in.
- Die Kaufpreisvorstellungen für das angebotene Objekt liegen außerhalb des finanziellen Spielraums der LHM, der sich in der Regel an einem Gutachten des städt. Bewertungsamtes orientiert.
- Das Grundstück eignet sich z.B. aufgrund vorhandener Belastungen (Rechte, Altlasten) oder bauplanungsrechtlicher Gegebenheiten oder anderen Gründen nicht für Zwecke/Zielsetzungen der LHM.

Eine Voraussetzung für eine erfolgreiche Akquise ist die absolute Vertraulichkeit der Verhandlungen. Die meisten Marktteilnehmer_innen legen hierauf großen Wert. So wollen Verkäufer_innen in der Regel nicht, dass schon allein aus der Verkaufsabsicht Rückschlüsse auf ihre private Verhältnisse gezogen werden können. Zu diesem Zweck werden von der LHM auch immer wieder sog. Vertraulichkeitserklärungen gefordert.

Auch sind Erwerbungen oftmals zeitkritisch und erfordern kurzfristiges Handeln, insbesondere bei der Prüfung/Ausübung von Vorkaufsrechten oder Zwangsversteigerungen. Hier ist es mitunter sogar schwierig die Zeitschienen einer erforderlichen Stadtratsbefassung einzuhalten.

Eine Einbindung des BA zum Zeitpunkt der laufenden Verhandlungen ist insofern leider nicht möglich.

Wir wären allerdings dankbar, wenn Sie unser Akquiseteam kontaktieren würden (akquise.kom@muenchen.de), wenn Ihnen aufgrund Ihrer örtlichen Kenntnisse eine Ankaufmöglichkeit bekannt wird. Sie werden selbstverständlich weiterhin gemäß der BA-Satzung über erfolgte Ankäufe in Ihrem Stadtbezirk unterrichtet.

Zu Buchstabe b. des Antrages ist Folgendes zu sagen:

§ 9 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit Anlage 1 sieht in Ziff. 19 und 19.a) bereits ein Anhörungsrecht des BA im Hinblick auf Verkauf, Tausch und Erbbaurechtsvergaben von städtischen Grundstücken in jeglicher Größenordnung vor. Insofern kommt das KR dem vom BA geforderten Informationsrecht bereits nach, in dem es den BA nicht nur informiert, sondern sogar anhört.

Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 15 Trudering-Riem vom 22.10.2020 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit besten Grüßen

Kristina Frank
Kommunalreferentin