

Übernahme der Benko-Signa-Immobilien durch die Stadt und Umwandlung in Seniorenresidenzen

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01909 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 11.04.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15416

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.04.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Empfehlung Nr. 20-26 / E 01909 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 11.04.2024, dass in von der Insolvenz betroffenen Benko-SIGNA-Immobilien, an denen die Landeshauptstadt München (LHM) beteiligt ist oder sich beteiligen kann, Seniorenresidenzen aller Preisklassen in einem Public-Private-Partnership-Modell (PPP-Modell) errichtet werden.
Inhalt	Stellungnahme und Entscheidung zum weiteren Vorgehen
Gesamtkosten / Gesamterlöse	./.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Der Empfehlung wird nicht gefolgt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	SIGNA, Benko, Galeria Karstadt/Kaufhof, Alte Akademie, Senior*innenresidenzen, PPP, Public Private Partnership
Ortsangabe	Stadtbezirk 01 – Altstadt-Lehel, Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Übernahme der Benko-Signa-Immobilien durch die Stadt und Umwandlung in Seniorenresidenzen

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01909 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 11.04.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15416

4 Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01909 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel
2. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 1. Stadtbezirks – Altstadt-Lehel vom 31.01.2025
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 19.02.2025
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 13.12.2024

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.04.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

	Inhaltsverzeichnis	Seite
I.	Vortrag der Referentin	3
1.	Ausgangslage	3
2.	Stellungnahme der Verwaltung	3
2.1	Von der Insolvenz betroffene Standorte	4
2.2	Insolvenzverfahren	4
2.3	Bedarflage für Senior*innenresidenzen	5
2.4	Gründe gegen einen Objektankauf aus der Insolvenzmasse.....	6
3.	Entscheidungsvorschlag	7
4.	Klimaprüfung	7
5.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	7
6.	Anhörung der Bezirksausschüsse	7
7.	Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	7
8.	Beschlussvollzugskontrolle	7
II.	Antrag der Referentin.....	7
III.	Beschluss	8

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

In der Bürgerversammlung des 1. Stadtbezirks Altstadt-Lehel am 11.04.2024 wurde der Antrag mehrheitlich angenommen, dass *„bei betroffenen Gebäuden der Insolvenz von Benko-Signa-Immobilien, an denen die LHM in irgendeiner Weise beteiligt ist oder sich beteiligen kann, Seniorenresidenzen aller Preisklassen in einem PPP-Model (Public-Private-Partnership) errichtet werden.“*

Anträge von Bürgerversammlungen sind innerhalb einer Frist von drei Monaten vom Stadtrat, dem zuständigen beschließenden Ausschuss oder dem zuständigen Bezirksausschuss (BA) zu behandeln (§ 2 Abs. 4 der Satzung über die Abhaltung von Bürger- und Einwohnerversammlungen i.V.m. § 9 Abs. 4 Bezirksausschusssatzung [BA-Satzung]).

Die Bürgerversammlungsempfehlung betrifft wegen der angesprochenen Standorte nicht nur den 1. Stadtbezirk. Neben den Standorten wie dem ehem. Galeria Karstadt Nordbad (Schleißheimer Str. 93 im Stadtbezirk 4), Galeria München Rotkreuzplatz (Pötschnerstr. 5 im Stadtbezirk 9), Galeria München Schwabing (Leopoldstr. 82 an der Münchner Freiheit im Stadtbezirk 12) oder Galeria München im Olympia Einkaufszentrum (Pelkovenstr. 155 im Stadtbezirk 10), die sich bereits in der Verwertungsphase befinden oder deren Einzelhandelsnutzung evtl. beibehalten wird, sind im Wesentlichen Standorte im 1. und 2. Stadtbezirk betroffen, welche regelmäßig Erwähnung in den Medien finden. Nachdem das Kommunalreferat (KR) keinerlei Einblick in das nicht-öffentliche Insolvenzverfahren oder hierzu laufende Verhandlungen hat, werden nachfolgend überwiegend die medial hervorgerufenen Objekte im 1. und 2. Stadtbezirk behandelt, soweit dem KR dazu überhaupt Erkenntnisse vorliegen.

Für die vorliegende Empfehlung besteht nach dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der BA (Anlage 1 der BA-Satzung) kein Entscheidungsrecht des BA. Auch betrifft die Angelegenheit nicht ausschließlich den 1. Stadtbezirk. Die Behandlung erfolgt daher nach § 9 Abs. 4 der BA-Satzung nicht im Gremium des BA, sondern des Stadtrats. Da nach dem Inhalt der Empfehlung zunächst grundsätzlich über eine Übernahme der Benko-Signa-Immobilien durch die Landeshauptstadt München (LHM) und Umwandlung in Seniorenresidenzen zu entscheiden ist, aber noch nicht über einen Ankauf eines bestimmten Objekts zu dem dann einschlägigen Geschäftswert, erfolgt die Behandlung nicht in der Vollversammlung, sondern im Kommunalausschuss (KA) als Senat (§ 2 Ziffer 20 c, § 3 Buchst. c, § 6 Abs. 1, § 7 Ziffer 5 a jeweils der Geschäftsordnung des Stadtrats).

Eine Behandlung innerhalb der vorgegebenen Frist von drei Monaten war aufgrund umfangreicher stadtinterner Abstimmungen nicht möglich. Der Antragstellerin und dem BA des 1. Stadtbezirks wurde Zwischennachricht erteilt am 23.08.2024, 21.11.2024 und 11.12.2024 und um Fristverlängerung bis 30.04.2025 gebeten. Die Fristverlängerung wurde gewährt.

2. Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund von Anträgen und Anfragen verschiedener Fraktionen und des BA des 1. Stadtbezirks nach Bekanntwerden der Insolvenz der SIGNA Holding GmbH (SIGNA) berichtete das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 07.02.2024 über den seinerzeit aktuellen

Sachstand der SIGNA-Baustellen und die Möglichkeiten der LHM zur Sicherung stadtplanerischer Ziele (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 12217). Auch wenn der Sachstand im Einzelfall ggf. nicht mehr aktuell ist, wird hinsichtlich der betroffenen Standorte und des Firmengeflechts auf die Vorlage verwiesen, soweit der LHM die Faktenlage bekannt ist.

Grundsätzlich hat die LHM keinen Einblick in das laufende Insolvenzverfahren und weder nähere Informationen über die Unternehmensgruppe der SIGNA noch über die in München betroffenen Standorte oder das vom Insolvenzverwalter je Objekt geplante Vorgehen. Alle Verhandlungen hierzu sind vertraulich. Nachfolgende Angaben beruhen daher zum Teil auf Medienberichten. Aufgrund der Dynamik im Insolvenzverfahren wurde die vorliegende Stellungnahme nochmals angepasst. Der heute bekannte Sachstand bezieht sich überwiegend auf Pressemitteilungen vom Dezember 2024.

2.1 Von der Insolvenz betroffene Standorte

Die folgenden Informationen über Insolvenzobjekte der SIGNA in München sind im Wesentlichen Medienberichten entnommen.

Demzufolge sollen einige Standorte für Einzelhandel weiterbetrieben werden (z.B. **Kaufhof / Galeria München am Marienplatz**, Kaufingerstr. 1, **Karstadt / Oberpollinger am Stachus**, Neuhauser Str. 18).

Andere Standorte sind bereits verkauft und in der Entwicklung (z.B. ehemaliges **Karstadt Sporthaus**, Neuhauser Str. 20, ehemaliger **Kaut-Bullinger**, Rosenstr. 8).

In der Altstadt sind vor allem folgende Objekte in der Öffentlichkeit präsent, die ebenfalls entwickelt werden sollten, derzeit leer stehen und seit Bekanntwerden der Insolvenz Ende 2023 als stillstehende Baustellen wahrgenommen werden:

- **Karstadt / Galeria München am Bahnhof** (Bahnhofsplatz 7, ehemaliger Hertie), dessen Gebäude in der Denkmalliste als Warenhaus verzeichnet ist,
- **Karstadt / Galeria München in der Schützenstraße** (Schützenstr. 8, Gebäuderiegel aus den 1970er Jahren), dessen Gebäudekomplex abgebrochen und im Rahmen eines noch aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168 nach einem vorab erfolgten städtebaulichen Wettbewerb für Büronutzung und Einzelhandel (im Erdgeschoss) neu errichtet werden sollte, sowie
- **Alte Akademie** (Neuhauser Str. 8 – 10), dessen Gebäudekomplex vom Freistaat Bayern im Erbbaurecht an die SIGNA vergeben wurde, mit einer Laufzeit bis 2079.

Die Entwicklungsziele für die drei vorgenannten Standorte, die ursprünglich durch die SIGNA umgesetzt werden sollten, können durch bestehende oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne als gesichert angesehen werden. Hierzu und hinsichtlich etwaiger Handlungsoptionen der LHM wird auf die o.g. Vorlage des PLAN vom 07.02.2024 verwiesen (Ziffern 2 und 3 des Vortrags der Referentin).

Nachdem die Empfehlung in der Bürgerversammlung des 1. Stadtbezirks Altstadt-Lehel beantragt wurde, wird hier auf die medial prominenten Objekte im 1. und 2. Stadtbezirk eingegangen. Über die weiteren von der SIGNA-Insolvenz betroffenen Kaufhaus-Standorte in anderen Stadtbezirken hat das KR noch weniger Informationen. Diese zu recherchieren, würde erhebliche Kapazitäten in Anspruch nehmen.

2.2 Insolvenzverfahren

Die LHM ist eigentumsrechtlich an **keinem** der von Insolvenz betroffenen Objekte der SIGNA-Unternehmensgruppe beteiligt.

Beim ehemaligen Objekt **Karstadt / Galeria München am Bahnhof** bestehen

Berechtigungen der jeweiligen Eigentümergesellschaften der SIGNA in Form von Zugangs-/Unterbaurechten an unterirdischen Teilflächen der angrenzenden städtischen Verkehrsflächen. Demgegenüber verfügt die LHM über ein umlaufendes Arkaden- sowie Leitungsrecht an Fußgängerbereichen im direkten Umgriff der Immobilie.

Ein Arkadenrecht der LHM besteht zudem im Bereich der Immobilie **Alte Akademie**.

Diese Berechtigungen der LHM umfassen jedoch keine Beteiligung oder die Option einer Beteiligung am jeweiligen Objekt. Der LHM eröffnen sich damit zivilrechtlich keine direkten Einflussmöglichkeiten auf das Insolvenzverfahren oder die weitere Projektentwicklung.

Über die amtlichen Bekanntmachungen zum Insolvenzverfahren oder Medienberichten hinaus sind dem KR keine Details zum Verfahrensstand, eines zum Zwecke der Liquidation der Insolvenzmasse angestrebten freihändigen Verkaufs oder einer evtl. Zwangsversteigerung von Immobilien bekannt. Der LHM sind bislang auch **keine Objekte** aus der Insolvenzmasse zum Erwerb **angeboten worden** (Stand Februar 2025).

Aus einer aktuellen Pressemitteilung Anfang November 2024 geht hervor, dass die „Luxusobjekte“ der „SIGNA Prime“ (wohl SIGNA Prime Selection AG) nach einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofs in Österreich nunmehr verkauft werden sollen. Das von den Gläubigern ursprünglich präferierte Sanierungsverfahren soll für diese Standorte nun in ein Konkursverfahren umgewandelt werden. Erfahrungsgemäß hat dies eine **Ausschreibung der Objekte** jeweils **gegen Höchstgebot** zur Folge, um das für die Gläubiger wirtschaftlich beste Ergebnis zu erzielen. Dem Vernehmen nach waren/sind hiervon die Standorte **Alte Akademie** (Erbbaurecht des Freistaats Bayern), **Karstadt / Galeria München am Bahnhof** (ehemals Hertie), **Karstadt / Oberpollinger** und das bereits veräußerte Objekt (ehemaliger) **Kaut-Bullinger** betroffen. Der Gebäudekomplex **Karstadt / Galeria München in der Schützenstraße** soll dagegen nicht Eigentum der „SIGNA Prime“ sein.

Ebenfalls den Medien war zu entnehmen, dass die Immobilie **Karstadt / Galeria München am Bahnhof** (ehemals Hertie) exklusiv einem Kreis potenzieller Investoren zum Kauf angeboten wurde, und dass beim geplanten Verkauf des Erbbaurechts **Alte Akademie** zwei namhafte Gläubigerbanken ausgeschieden seien. Dem KR liegen zu all diesen Aussagen keine Informationen vor.

2.3 Bedarfslage für Senior*innenresidenzen

Im Hinblick auf die für München prognostizierten Einwohnerzahlen mit einer Zunahme insbesondere auch älterer Bevölkerungsanteile sind heute und in Zukunft ausreichend Angebote für Pflegeeinrichtungen und geeignete Wohnformen grundsätzlich von Nöten.

Das Sozialreferat (SOZ) / Amt für Soziale Sicherung hat dem Stadtrat kürzlich mit einer Vorlage über die aktuelle Bedarfsermittlung zur pflegerischen Versorgung in der LHM 2024 – 2035 berichtet (öffentlicher Beschluss des Sozialausschusses vom 12.12.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14361). Das SOZ führte darin auch aus, welche Standorte für ambulant betreute Pflege-/Wohngemeinschaften oder vollstationäre Pflegeeinrichtungen gesichert oder in Planung sind. Erläutert wurden zudem Aspekte der räumlichen Verteilung im Stadtgebiet und das Ziel, möglichst kleinteilige und zeitgemäße Mischformen für betreutes Senior*innenwohnen in Kombination mit Pflegeplätzen und Wohnraum für beruflich Pflegenden zu schaffen. Auf der Grundlage eines Anforderungsprofils des SOZ wird der Stadtrat demnach weiterhin in die Umsetzung einbezogen und standortbezogen entscheiden.

Für eine ausgeglichene und möglichst bedarfsgerechte Versorgung im Stadtgebiet hat das SOZ in der Beschlussvorlage zudem eine Prioritätenliste für Flächenreservierungen vorrangig in den zehn Stadtbezirken vorgeschlagen, die für 2035 eine prognostizierte Deckungslücke in Höhe von mindestens einer Einrichtung (> 80 Plätze) aufweisen. Für den

1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel ist demnach bereits heute von einem guten Versorgungsgrad auszugehen, für den 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt von einer noch ausreichenden Versorgung. Beide Stadtbezirke sind in der Prioritätenliste für Flächenreservierungen nicht verzeichnet.

2.4 Gründe gegen einen Objektankauf aus der Insolvenzmasse

Bei allen fraglichen SIGNA-Objekten handelt es sich um gewerblichen Immobilienaltbestand in sehr guter Lage, teilweise mit Denkmalschutz. Weder über die jeweilige Eigentümerstruktur noch über den jeweiligen Bauzustand der Objekte liegen Informationen vor. Ungeachtet eines etwaigen Bedarfs für Senior*innenresidenzen beurteilt das KR einen Erwerb aus der Insolvenzmasse als finanziell, baulich und rechtlich **höchst riskant** und letztlich **unwirtschaftlich** für die lt. Bürgerversammlung empfohlene Nutzung für Senior*innenresidenzen aller Preisklassen. Dies gilt auch für ein Public-Private-Partnership (PPP)-Modell.

Nach Ansicht des KR sprechen insbesondere folgende Argumente gegen einen Ankauf:

- Aufgrund der zentralen Lage und zahlreicher Spekulationen potenzieller, auch global agierender Investoren und nicht zuletzt im Hinblick auf das Interesse der Gläubiger im Insolvenzverfahren, höchstmögliche Verkaufserlöse zu generieren, ist mit sehr hohen Kaufpreiserwartungen zu rechnen, die u.U. deutlich über dem vom Baubestand beeinflussten Verkehrswert des jeweiligen Objekts liegen. Nach Pressemitteilungen kursieren hier Beträge für das Erbbaurecht **Alte Akademie** in Höhe von ca. 180 Millionen Euro, für den Standort **Karstadt / Galeria München am Bahnhof** (ehemals Hertie) ca. 130 Millionen Euro, und für den Standort **Karstadt / Galeria München in der Schützenstraße** mit Entwicklungspotenzial gemäß Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2168 ca. 300 Millionen Euro. Eigene Erkenntnisse/Informationen liegen dem KR dazu nicht vor.
- Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Bestandsimmobilien mit hohem Kostenaufwand saniert werden müssen. Für den Standort **Karstadt / Galeria München am Bahnhof** (ehemals Hertie) wären zudem Denkmalschutzaufgaben zu beachten. Aufgrund des seit rund einem Jahr bestehenden Baustellenstillstands an allen drei vorgenannten Standorten ist mit zusätzlichen Schäden der Bausubstanz zu rechnen, soweit kein Abbruch vorgesehen ist.
- Ob eine Umnutzung der Gewerbeimmobilien für kleinteilige Pflege- und Wohnformen – im Falle **Karstadt / Galeria München am Bahnhof** (ehemals Hertie) unter Beachtung des Denkmalschutzes – in einem wirtschaftlich vernünftigen Rahmen realisierbar wäre, müsste grundsätzlich untersucht werden. Vorbehaltlich der jeweiligen planungs- und baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit müsste neben den erforderlichen Umbaumaßnahmen insbesondere der bauliche Brandschutz nutzungsbezogen angepasst und ertüchtigt werden. Für Untersuchungen, Planungen, Genehmigung (ggf. in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans) und Umbau wäre je nach Standortvorgaben mit einem Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu rechnen, in dem die Immobilie u.U. weiter ungenutzt bliebe und eine bestehende Baustelle mit den sich heute bereits abzeichnenden Brennpunkten zu sichern wäre.
- Nachdem über die Eigentümerstruktur derzeit nichts bekannt ist, kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob aus dem Firmengeflecht der SIGNA evtl. Beteiligungen oder wirtschaftliche Abhängigkeiten der Tochtergesellschaften untereinander bestehen.
- Vor dem Hintergrund der derzeit sehr angespannten städtischen Haushaltslage sind die wirtschaftlichen Risiken von Ankäufen in Verbindung mit der Aussicht auf weiter steigende Baukosten nach Ansicht des KR wirtschaftlich nicht vertretbar.

Ob nach Abschluss des Insolvenzverfahrens im Einzelfall Kaufverhandlungen mit einem künftigen Rechtsnachfolger aufgenommen werden sollten, erscheint unter dem Vorbehalt der Verkaufsbereitschaft bzw. der Interessen, die diesen zum Erwerb aus der Insolvenzmasse veranlasst haben, unwahrscheinlich. Sollte sich für ein Objekt künftig jedoch eine Gelegenheit zum Erwerb zu wirtschaftlichen vertretbaren Rahmenbedingungen ergeben und/oder ein dringender Nutzungsbedarf vorliegen, wäre eine vertiefende Einzelfallprüfung aus Sicht des KR nicht auszuschließen.

3. Entscheidungsvorschlag

Die LHM ist an den Immobilien der SIGNA oder einer ihrer Tochtergesellschaften eigentumsrechtlich nicht beteiligt und wird aufgrund wirtschaftlicher und rechtlicher Risiken derzeit keine Objekte aus der Insolvenzmasse erwerben. Der Bürgerversammlungsempfehlung wird nicht gefolgt.

Die LHM behält sich jedoch für die Zukunft eine Erwerbsprüfung vor, sollte ihr eines der Objekte zu gegebener Zeit angeboten werden.

4. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das PLAN, das SOZ und die Stadtkämmerei haben die Vorlage mitgezeichnet.

6. Anhörung der Bezirksausschüsse

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung der betroffenen Bezirksausschüsse des 1. und 2. Stadtbezirks vorgeschrieben (vgl. § 13 Abs. 3 und Anlage 1 der BA-Satzung). Beide Gremien haben dem Entscheidungsvorschlag der Verwaltung jeweils einstimmig zugestimmt. Die Stellungnahmen sind als Anlagen 2 und 3 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussgemäß möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Die Landeshauptstadt München ist an den Immobilien der Unternehmensgruppe SIGNA Holding GmbH eigentumsrechtlich nicht beteiligt und wird aufgrund wirtschaftlicher und rechtlicher Risiken derzeit keine Objekte aus der Insolvenzmasse erwerben. Die Stadt behält sich jedoch für die Zukunft eine Erwerbsprüfung vor, sollte ihr eines der Objekte zu gegebener Zeit angeboten werden.

2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01909 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 Altstadt-Lehel am 11.04.2024 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 GO behandelt.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Jacqueline Charlier
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. **Abdruck von I. mit III.**
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. **Wv. Kommunalreferat – Immobilienservice – KD-GV-S**

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

2. An
das Direktorium BA-Geschäftsstelle Mitte (3-fach)
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II-21P
an das Sozialreferat / Amt für Soziale Sicherung
an das Referat für Arbeit und Wirtschaft
an das Kommunalreferat IS-KD-GV-O, Akquiseteam
an das Kommunalreferat IS-ZA
z. K.

Am