Bayerischer Landtag

18. Wahlperiode 22.09.2021 Drucksache 18/17775

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Körber FDP**
vom 09.07.2021

Verkaufs- und Anmietungsprozess der „Grundig-Türme“

Die folgende Schriftliche Anfrage bezieht sich auf die Anfrage zum Plenum des Abgeordneten Sebastian Körber (FDP) zum im Sitzungsplan vorgesehenen Plenum am 08.06.2021 zum Thema „Grundig-Türme“ (Drs. 18/16371). Es werden diesbezüglich nun Nachfragen zum genauen Verkaufs- und Anmietungsprozess des Freistaates Bayern gestellt.

Ich frage die Staatsregierung:

1. a) Inwiefern wurde vor Verkauf der Immobilie „Grundig-Türme“ der Verkehrswert ermittelt (bitte um Darlegung, welches Verfahren warum genutzt wurde, und um Aushändigung des Verkehrswertgutachtens als Anlage)? 2
b) Welcher Wert wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens ermittelt (bitte um Übermittlung des Verkehrswertgutachtens als Anlage wie bereits in 1 a) dargelegt)? 2
c) Welche handelnden Personen haben die Verkehrswertermittlung durchgeführt bzw. kontrolliert? 2

2. a) Inwiefern ist die Staatsregierung der Überzeugung, dass gemäß Art. 63 Bayerische Haushaltsordnung (BayHO) die Immobilie „Grundig-Türme“ zu ihrem vollen Wert veräußert wurde? 2
b) Inwiefern war der Verkauf, entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Haushaltsordnung, für den Freistaat Bayern wirtschaftlich? 3
c) Inwiefern bzw. unter welchen Umständen ist es dem Freistaat Bayern gestattet, Immobilien unterhalb des Verkehrs- bzw. Marktwerts zu veräußern? 3

3. a) Wie hoch war der lokale Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Veräußerung? 3
b) Wie hoch waren mögliche Vergleichspreise für Wohnungen bzw. Bürogebäude in vergleichbarer Lage zum Zeitpunkt der Veräußerung? 3
c) Inwiefern gab es vor Veräußerung einen Austausch mit dem Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Nürnberg (bitte um Darlegung der Gesprächsinhalte)? 3

4. a) Wie erfolgte die öffentliche Ausschreibung (bitte um Darlegung des Prozesses samt aller Daten)? 3
b) Wie viele Bietende gab es im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung? 3
c) Inwiefern hat die öffentliche Ausschreibung ein repräsentatives Ergebnis erbracht? 4

5. a) Inwiefern wurde das Ausschreibungsergebnis Sachverständigen zur Überprüfung vorgelegt? 4
b) Inwiefern wurde der Alpha Real Estate GmbH & Co KG Exklusivität zugesagt bzw. Bieterschutz gewährt? 4
c) Wann wurde der Landtag von der Veräußerung unterrichtet? 4

6. a) Wie wurde das Mietgesuch zur Anmietung einer Immobilie für eine Erstaufnahmeeinrichtung beworben? 4

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente/ abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen/ zur Verfügung.

b) Wie hoch war der lokale Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Anmietung? 4
c) Wie hoch waren mögliche Vergleichspreise für Wohnungen bzw. Bürogebäude in vergleichbarer Lage zum Zeitpunkt der Anmietung? 4

7. a) Inwiefern bzw. unter welchen Umständen ist es dem Freistaat Bayern gestattet, bei lediglich einem einzigen Angebot einen Zuschlag zu vergeben? 5
b) In welchen Fällen wurde bei Anmietung einer Erstaufnahmeeinrichtung ebenso lediglich ein einziges Angebot erlangt und angenommen? 5

8. a) Inwiefern war Dr. Markus Söder in seinen jeweiligen Funktionen sowohl in den Verkaufs- als auch in den Anmietungsprozess der „Grundig-Türme“ involviert (führte er beispielsweise Gespräche mit dem Käufer bzw. Vermieter, unterzeichnete er Verträge etc.)? 5
b) Wann wurde Dr. Markus Söder in seinen jeweiligen Funktionen sowohl vom Verkauf als auch von der Anmietung der „Grundig-Türme“ in Kenntnis gesetzt? 5

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
vom 07.09.2021

1. a) Inwiefern wurde vor Verkauf der Immobilie „Grundig-Türme“ der Verkehrswert ermittelt (bitte um Darlegung, welches Verfahren warum genutzt wurde, und um Aushändigung des Verkehrswertgutachtens als Anlage)?
b) Welcher Wert wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens ermittelt (bitte um Übermittlung des Verkehrswertgutachtens als Anlage wie bereits in 1 a) dargelegt)?
c) Welche handelnden Personen haben die Verkehrswertermittlung durchgeführt bzw. kontrolliert?

Das betreffende Objekt wurde im Wege einer öffentlichen Ausschreibung (Bieterverfahren) dem Markt angeboten. Nachdem die Ausschreibung kein repräsentatives Ergebnis erbrachte, wurde eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Nürnberg (StBAN) zum Verkehrswert der Immobilie eingeholt. Im Wege des Liquidationsverfahrens ermittelte das StBAN einen Verkehrswert in Höhe von 1,5 Mio. Euro. Das Gebot in gleicher Höhe, auf das der Zuschlag erteilt wurde, entspricht daher dem von Art. 81 Satz 1 Bayerische Verfassung geforderten vollen Wert des Verkaufsgegenstandes. Die Bayerische Verfassung sieht die Übersendung von Aktenbestandteilen im Rahmen der Beantwortung Schriftlicher Anfragen nicht vor. Soweit nach den Inhalten des Verkehrswertgutachtens gefragt wurde, sind diese Inhalte im Rahmen der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage mitgeteilt worden.

2. a) Inwiefern ist die Staatsregierung der Überzeugung, dass gemäß Art. 63 Bayerische Haushaltsordnung (BayHO) die Immobilie „Grundig-Türme“ zu ihrem vollen Wert veräußert wurde?

Wie bereits dargelegt wurde der volle Wert des Vertragsgegenstandes beim Verkauf erzielt.

b) Inwiefern war der Verkauf, entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Haushaltsordnung, für den Freistaat Bayern wirtschaftlich?

Für das Objekt war zum Zeitpunkt des Verkaufs im Sommer des Jahres 2008 kein Staatsbedarf mehr gegeben. Dem standen erhebliche Kosten der Verkehrssicherung und ein vorliegender Instandhaltungsrückstand gegenüber. Eine Sanierung bzw. Umnutzung und Umbau für eine Behördennutzung war zum damaligen Zeitpunkt nicht wirtschaftlich und mangels Staatsbedarfs auch nicht erforderlich.

c) Inwiefern bzw. unter welchen Umständen ist es dem Freistaat Bayern gestattet, Immobilien unterhalb des Verkehrs- bzw. Marktwerts zu veräußern?

Gemäß Art. 81 Satz 1 Bayerische Verfassung ist die Veräußerung von Grundstockvermögen unter dem vollen Wert nur aufgrund eines Gesetzes möglich.

3. a) Wie hoch war der lokale Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Veräußerung?

Der maßgebliche Bodenrichtwert lag gemäß Wertermittlung des StBAN auf Basis der bei Verkauf heranzuziehenden Bodenrichtwertkarte bei 110 Euro/m² Grund.

b) Wie hoch waren mögliche Vergleichspreise für Wohnungen bzw. Bürogebäude in vergleichbarer Lage zum Zeitpunkt der Veräußerung?

Bei der Verkehrswertermittlung wurde das Liquidationsverfahren angewendet, sodass der Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten zugrunde zu legen war. Es handelt sich bei dem Objekt um eine Spezialnutzung, für die keine Vergleichswerte vorhanden waren. Insbesondere lässt sich das Objekt nicht mit Wohnen oder Büro vergleichen, sodass keine Vergleichspreise für Wohnungen bzw. Bürogebäude ermittelt wurden.

c) Inwiefern gab es vor Veräußerung einen Austausch mit dem Gutachterausschuss der kreisfreien Stadt Nürnberg (bitte um Darlegung der Gesprächsinhalte)?

Es wurden die veröffentlichten Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses herangezogen, darüber hinaus erfolgte kein Austausch mit dem Gutachterausschuss.

4. a) Wie erfolgte die öffentliche Ausschreibung (bitte um Darlegung des Prozesses samt aller Daten)?

Die Ausschreibung erfolgte mittels veröffentlichtem Exposé unter der Aufforderung, Gebote abzugeben. Freigeschaltet wurde das Exposé auf dem Immobilienportal „Immobilienscout24“ am 06.03.2008.

Die Verkaufsabsicht wurde in den Printmedien Frankfurter Allgemeine Zeitung, Süddeutsche Zeitung, Nürnberger Nachrichten und dem Handelsblatt am 07.03.2008 veröffentlicht. Am gleichen Tag wurde das Exposé auf der Internetseite der Immobilien Freistaat Bayern freigeschaltet.

Die Interessenten wurden gebeten, bis zum 18.04.2008 ihre Angebote abzugeben. Das erste Angebot der späteren Käuferin ging fristgerecht am 18.04.2008 bei der Immobilien Freistaat Bayern ein.

b) Wie viele Bietende gab es im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung?

Es gab vier Bieter.

c) Inwiefern hat die öffentliche Ausschreibung ein repräsentatives Ergebnis erbracht?

Die Ausschreibung ergab kein repräsentatives Ergebnis, sodass die Wertung der Angebote unter Heranziehung der beim StBAN eingeholten Stellungnahme zur Verkehrswertermittlung erfolgte.

5. a) Inwiefern wurde das Ausschreibungsergebnis Sachverständigen zur Überprüfung vorgelegt?

Hierzu wird auf die Beantwortung der Fragen 1 a–c und 4 c verwiesen.

b) Inwiefern wurde der Alpha Real Estate GmbH & Co KG Exklusivität zugesagt bzw. Bieterschutz gewährt?

Eine Exklusivitätszusage bzw. Bieterschutz wurde nicht gewährt.

c) Wann wurde der Landtag von der Veräußerung unterrichtet?

Die Beurkundung des Verkaufs fand am 27.06.2008 statt. Hierüber wurde der Landtag mit Schreiben des Staatsministeriums der Finanzen (StMF) vom 07.08.2008 an den Vorsitzenden des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen im Rahmen der üblichen Quartalsmeldung (gemäß Nr. 2 b des Beschlusses des Landtags vom 18.05.2000) der abgeschlossenen Grundstücksgeschäfte mit einem Wert zwischen 1 bis 2 Mio. Euro unterrichtet. Ferner wurde der Landtag über den Verkauf im Zuge der Staatshaushaltsrechnung 2008 mit Schreiben des StMF vom 17.04.2009 an die Präsidentin des Landtags informiert.

6. a) Wie wurde das Mietgesuch zur Anmietung einer Immobilie für eine Erstaufnahmeeinrichtung beworben?

Das Mietgesuch zur Anmietung einer Immobilie zur Bedarfsdeckung einer Erstaufnahmeeinrichtung erfolgte im Rahmen einer EU-weiten Ausschreibung nach VOB/A. Die Ausschreibung wurde in Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb ausgeschrieben und auf den gesetzlich vorgeschriebenen Vergabeplattformen veröffentlicht.

b) Wie hoch war der lokale Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Anmietung?

Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (Zuschlagserteilung erfolgte im Dezember 2014) betrug der maßgebliche Bodenrichtwert 110 Euro/m² Grund.

c) Wie hoch waren mögliche Vergleichspreise für Wohnungen bzw. Bürogebäude in vergleichbarer Lage zum Zeitpunkt der Anmietung?

Vergleichspreise wurden nicht ermittelt, da die Bedarfsdeckung über eine Anmietung erfolgte. Aus dem örtlichen Mietspiegel für das Jahr 2014 ergab sich eine Mietpreisspanne für vergleichbare Wohnungen von 7,20 bis 11,03 Euro/m² (Nettokaltmiete). Der angemessene Mietpreis konnte am oberen Rand der vorgenannten Spanne angesetzt werden, da die Flächen sehr hochwertig und speziell auf die Nutzung abgestimmt waren und darüber hinaus noch großzügige Freiflächen zur Verfügung standen. Ein Mietzuschlag in Höhe von 2,50 Euro/m² konnte zusätzlich in Ansatz gebracht werden. Grund hierfür ist die erfahrungsgemäß erhöhte Abnutzung durch den vereinbarten Mietzweck sowie die durch die Nutzung geforderten strengeren bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Der Mietzweck besteht zum überwiegenden Teil in der Unterbringung von Personen, somit vergleichbar mit Wohnnutzung, obgleich es sich um eine Sondernutzung handelt. Ergänzend kann mitgeteilt werden, dass der IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2014/2015 für Büromieten in Nürnberg mit gutem Nutzwert eine Nettokaltmiete von monatlich 9,09

Euro/m² ausweist. Da der Freistaat Bayern das Objekt zur Erfüllung seiner hoheitlichen Aufgaben anmietet und damit kein Unternehmer i. S. d. § 2 Umsatzsteuergesetz (UstG) ist, kann der Vermieter nicht auf die Steuerbefreiung gem. §§ 9 Abs. 2, 4 Ziffer 12a UStG verzichten. Der Vermieter ist damit nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt und ihm entsteht bei der Vermietung ein sogenannter Umsatzsteuerschaden.

7. a) Inwiefern bzw. unter welchen Umständen ist es dem Freistaat Bayern gestattet, bei lediglich einem einzigen Angebot einen Zuschlag zu vergeben?

Eine Anmietung des Freistaates hat grundsätzlich zum ortsüblichen Mietwert zu erfolgen. Wenn auf ein Mietgesuch, für das keine EU-weite Vergabe nach VOB/A notwendig ist, lediglich ein einziges Angebot eingeht und dieses sich im Rahmen des ortsüblichen Mietwertes für Objekte dieser Art, Güte und Nutzung bewegt, kann der Freistaat auch bei nur einem einzigen Angebot einen Zuschlag erteilen, sofern diese Anmietung wirtschaftlich ist. Erfolgt eine Ausschreibung im Rahmen der Regularien einer EU-weiten Vergabe nach VOB/A, dann ist zwingend ein Zuschlag auch bei nur einem einzigen Angebot vorzunehmen, sofern alle Anforderungen an die Ausschreibung erfüllt sind. So wurde im Falle der Erstaufnahmeeinrichtung Zirndorf die Anmietung EU-weit nach VOB/A in Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb ausgeschrieben. Sämtliche Anforderungen in der Ausschreibung wurden durch das Angebot erfüllt, sodass der Zuschlag zu erteilen war.

b) In welchen Fällen wurde bei Anmietung einer Erstaufnahmeeinrichtung ebenso lediglich ein einziges Angebot erlangt und angenommen?

Aufgrund des hohen Bedarfs gab es zur damaligen Zeit ein längerfristig geschaltetes Mietgesuch auf der Homepage der Immobilien Freistaat Bayern bezüglich der generellen Suche nach Unterbringungsmöglichkeiten für Asylsuchende. Daher bekam die Immobilien Freistaat Bayern laufend Mietangebote. Ebenso gingen aufgrund der Presseberichterstattung zum Thema „Flüchtlingswelle bzw. Unterbringung von Asylsuchenden“ Angebote unabhängig des geschalteten Mietgesuchs ein. Bei Angeboten, welche sich nach Lage und Beschaffenheit des angebotenen Mietobjekts als geeignet und im Hinblick auf die geplante Nutzung als bauordnungsrechtlich zulässig herausgestellt haben, wurden Mietvertragsverhandlungen aufgenommen. Zudem ist die Immobilien Freistaat Bayern proaktiv auf die für die Liegenschaften des Bundes zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hinsichtlich geeigneter und vom Bund nicht mehr genutzter Kasernengebäude zugegangen. Über diesen Weg der Akquise konnten einige weitere Unterbringungsmöglichkeiten für Asylsuchende generiert werden. Die betreffenden Objekte wurden dem Freistaat vom Bund kostenlos zur Verfügung gestellt.

Aus der Vielzahl an eingegangenen Angeboten konnte in Abstimmung mit den jeweiligen Regierungen eine Auswahl dahin gehend getroffen werden, ob ein Objekt überhaupt geeignet ist und, wenn ja, für welche konkrete Asylnutzung, wie beispielsweise eine Erstaufnahmeeinrichtung, ein Objekt angemietet werden soll. Auf eine konkrete Ausschreibung zur Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung konnte in der Regel verzichtet werden. Aufgrund des zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeitrahmens können auch unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Bedeutung des parlamentarischen Fragerechts keine näheren Angaben gemacht werden, wie viele Angebote im Einzelfall vorlagen.

8. a) Inwiefern war Dr. Markus Söder in seinen jeweiligen Funktionen sowohl in den Verkaufs- als auch in den Anmietungsprozess der „Grundig-Türme“ involviert (führte er beispielsweise Gespräche mit dem Käufer bzw. Vermieter, unterzeichnete er Verträge etc.)?

b) Wann wurde Dr. Markus Söder in seinen jeweiligen Funktionen sowohl vom Verkauf als auch von der Anmietung der „Grundig-Türme“ in Kenntnis gesetzt?

Herr Staatsminister für Bundes- und Europaangelegenheiten Dr. Markus Söder, MdL, war 2008 mit der Veräußerung der Liegenschaft „Grundig-Türme“ in Nürnberg weder befasst noch wurde er durch das damals zuständige StMF hierüber informiert.

Zuständig für die Entscheidung über die Anmietung des Objekts durch den Freistaat Bayern nach Durchführung einer Ausschreibung war das damalige Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration. Für den Anmietprozess war entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die IMBY selbstständig und eigenverantwortlich zuständig. Dem Staatsministerium der Finanzen wurde der Vorgang in dessen damaliger Funktion als Rechts- und Fachaufsicht lediglich informatorisch zur Kenntnis gebracht.