

**Großer Bauunterhalt für die  
an die MÜNCHENSTIFT GmbH  
verpachteten Häuser in 2015**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01938**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 15.01.2015 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 08.11.2012 und der Vollversammlung vom 28.11.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10057) genehmigte der Stadtrat eine Verlängerung des Bauprogramms der MÜNCHENSTIFT GmbH bis Ende 2014 und eine Übergangslösung zur Durchführung und Finanzierung des Großen Bauunterhalts für die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser für die Jahre 2013/2014.

Ab 2015 sollte dann eine endgültige Regelung mit einer entsprechenden Überarbeitung der Pachtverträge gefunden werden.

V.a. aufgrund der äußerst komplexen Neubewertung der Pachtzahlungen und EU- und umsatzsteuerrechtlichen Prüfungen kann die Anpassung der Pachtverträge bis Ende 2014 noch nicht erfolgen, so dass für das Jahr 2015 nochmals eine Interimsregelung für den Großen Bauunterhalt auf der Basis der Vereinbarung mit der MÜNCHENSTIFT GmbH für die letzten beiden Jahre notwendig ist. Da die Pachtverträge erst Ende 2015 auslaufen, ist es zeitlich ausreichend, wenn die endgültige Entscheidung in 2015 getroffen wird.

**1. Durchführung und Finanzierung des Großen Bauunterhalts der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser in 2015**

Für die Durchführung und Finanzierung des Großen Bauunterhalts für die Häuser St. Martin, St. Josef, Schwabing, Hans-Sieber-Haus und Tauernstraße wird auf die Ausführungen des anfangs genannten Beschlusses vom November 2012 verwiesen.

**1.1 Durchführung**

Entsprechend den üblichen Regelungen eines Pachtvertrages sind die Eigentümerinnen der Gebäude, d.h. die Landeshauptstadt München und die Katharina-Wahl-Stiftung (s. Anlage), für den Großen Bauunterhalt ihrer Häuser zuständig. Aus Gründen der Praktikabilität wurde aber diese Aufgabe an die MÜNCHENSTIFT

GmbH übertragen.

Auch in 2015 soll weiterhin die MÜNCHENSTIFT GmbH und nicht das Baureferat der Landeshauptstadt München die Projektleitung für die Maßnahmen des Großen Bauunterhalts der an die Gesellschaft verpachteten Gebäude übernehmen.

Die Maßnahmen für 2015 werden dem Sozialreferat spätestens im Dezember 2014 zur abschließenden Abstimmung und Genehmigung vorgelegt. Dringende, sicherheitsrelevante Maßnahmen können auch unterjährig nachgereicht werden.

## **1.2 Finanzierung**

Die Eigentümerinnen erstatten der MÜNCHENSTIFT GmbH die Ausgaben für den Großen Bauunterhalt in voller Höhe. Das Unternehmen erhält dafür in erster Linie einen Investitionskostenbeitrag in Form der vierteljährlich zurück fließenden Pachtzahlungen abzüglich des für frühere Darlehen noch anfallenden Schuldendienstes.

Wenn der Pachtrückfluss (in 2013 ohne das stiftungseigene Haus an der Tauernstraße 1.973.552,- €) die Kosten nicht abdeckt, werden zusätzliche Mittel vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassung im Stadtrat bereit gestellt. Sollten die Baukosten geringer als der jeweilige Pachtrückfluss sein, müssen die nicht verbrauchten Mittel aus EU-rechtlichen Gründen zurückgezahlt bzw. können ggf. Rücklagen für die Maßnahmen der nächsten Jahre gebildet werden.

Bei der Abrechnung wird prinzipiell jedes Haus für sich betrachtet. Von der MÜNCHENSTIFT GmbH werden entsprechende halbjährliche Controllingberichte gefertigt, so dass die Maßnahmen und Kosten nachvollziehbar sind.

Zum Zeitpunkt der Abgabe dieser Beschlussvorlage Anfang November 2014 errechnet sich für die Jahre 2013 und 2014 v.a. durch die aufgrund des anstehenden Neubaus geringeren Unterhaltskosten beim Hans-Sieber-Haus eine Überzahlung (siehe Punkt 2). Dagegen reicht der Pachtrückfluss nach den ebenfalls mit Stand Anfang November und damit noch nicht endgültigen erstellten Maßnahmen nicht für das geplante Budget des Großen BU 2015 aus. Der ungedeckte Betrag von ca. 270 T€ kann aber aus den Rücklagen der Jahre 2013/14 finanziert werden, so dass keine zusätzlichen Mittel benötigt werden, sofern keine derzeit noch nicht vorhersehbaren Maßnahmen anfallen.

Wie auch schon in 2013 und 2014 müssen der MÜNCHENSTIFT GmbH auch die Personalkosten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit der Aufgabe des Großen BU beschäftigt sind, erstattet werden. Dafür wird beim Baureferat kein Personal für diesen Zweck vorgehalten. Für 2013 und 2014 wurden die Personalkosten zum Teil noch über das Bauprogramm abgewickelt. In 2015 sind

dafür keine Ressourcen mehr vorhanden, so dass diese Kosten in voller Höhe zu erstatten sind. Sie sind aber bereits bei der o.g. Budgetplanung berücksichtigt.

### **1.3 Umsatzsteuerpflicht**

Die Übernahme einer Aufgabe aufgrund eines gegenseitigen Vertrages stellt eine umsatzsteuerpflichtige Leistung der MÜNCHENSTIFT GmbH an die Landeshauptstadt München dar. Steuerlich ist dabei nicht entscheidend, ob die Gegenleistung als Einlage, Zuschuss oder Beitrag bezeichnet wird. Ausschlaggebend ist allein, wenn Leistung und Gegenleistung in einem wechselseitigen Zusammenhang stehen.

Damit die Leistungen der Gesellschafterin für den Großen Bauunterhalt keine Beihilfe im Sinne des EU-Rechts darstellen, muss eine genaue Spitzabrechnung erfolgen.

Da die Gesellschaft eine Leistung der Landeshauptstadt München übernimmt und dafür eine genau kalkulierte und abgerechnete Zahlung erfolgt, ist ein Leistungsaustausch im Sinne des Umsatzsteuerrechts gegeben.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH wird deshalb der Gesellschafterin die von ihr verauslagten Rechnungen mit Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Sie selbst führt die Umsatzsteuer an das Finanzamt ab und macht entsprechend den Vorsteuerabzug geltend.

Das gleiche gilt für die Personalkosten, die die Gesellschafterin der MÜNCHENSTIFT GmbH erstattet.

## **2. Verwendung der Überzahlungen für 2013 und 2014**

Da für die Jahre 2013 und 2014 auch noch Maßnahmen des Großen Bauunterhalts aus dem Bauprogramm finanziert werden (z.B. die Dachsanierung des Hauses St. Josef mit einem Betrag von 3,2 Mio. €), werden die Mittel nicht in voller Höhe aufgebraucht. Vor allem beim Hans-Sieber-Haus, bei dem aufgrund des geplanten Neubaus nur noch die dringendsten Maßnahmen durchgeführt werden, werden Mittel von ca. 1 Mio. € nicht benötigt werden.

Nach der Vereinbarung mit der MÜNCHENSTIFT GmbH sind Überschüsse, d.h. wenn die Kosten der anfallenden Maßnahmen des Großen Bauunterhalts geringer ausfallen als der gezahlte Pachtrückfluss, an die Gesellschafterin zurückzuzahlen. Die Abrechnung erfolgt Anfang 2015 und die Überschüsse werden dann entweder von der MÜNCHENSTIFT GmbH erstattet oder es werden vom Sozialreferat Vorschläge unterbreitet, wie die Mittel zu verwenden sind (v.a. für die ggf. nicht gedeckten Kosten des Großen BU 2015).

## **3. Informationen zur Berechnung der Investitionskosten im Pflegesatz nach dem Urteil des Bundessozialgerichts (BSG)**

Im o.g. Beschluss des Sozialausschusses vom 08.11.2012 und der Vollversammlung

vom 28.11.2012 wurde von den Auswirkungen von Urteilen des BSG zum Thema „gesonderte Berechnung von betriebsnotwendigen Investitionsaufwendungen nach § 82 Abs. 3 Sozialgesetzbuch XI – Soziale Pflegeversicherung (SGB XI) berichtet und dass noch nötige Gesetzesänderungen dazu anstehen. Das zum 01.01.2013 in Kraft getretene Assistenzpflegegesetz sieht Änderungen in § 82 SGB XI vor. Die bundesrechtlichen Neuregelungen müssen jedoch noch in Bayern im Rahmen einer Änderung der Verordnung zur Ausführung der Sozialgesetze (AVSG) umgesetzt werden.

Dies ist immer noch nicht geschehen. Derzeit gilt weiterhin eine Übergangsregelung mit Handlungshinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen. Diese besagt u.a., dass Aufwendungen für Instandhaltung und -setzung nur in Höhe der durchschnittlichen Kosten berücksichtigt werden, die in den letzten drei Jahren vor der Antragstellung tatsächlich angefallen sind.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Wie bereits für 2013 und 2014 werden von den Eigentümerinnen mit der MÜNCHENSTIFT GmbH für die Häuser St. Josef, St. Martin, Rümmanstraße, Hans-Sieber-Haus (jeweils Landeshauptstadt München) und Tauernstraße (Katharina-Wahl-Stiftung) entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen, die das Procedere für die Durchführung und Finanzierung des Großen Bauunterhalts 2015 entsprechend der Vorgaben dieses Stadtratsbeschlusses regeln.

Voraussichtlich bis Sommer 2015 wird dem Stadtrat die Anpassung der Pachtverträge einschließlich der Neubewertung der Pacht und der Durchführung und Finanzierung des Großen Bauunterhalts und von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ab 2016 vorgelegt.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Demirel, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Baureferat und dem Kommunalreferat ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der vorgeschlagenen Interimslösung für das Jahr 2015 zur Durchführung und Finanzierung der fünf an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser auf der Basis des Vorgehens für die Jahre 2013 und 2014 wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, entsprechende Vereinbarungen mit der MÜNCHENSTIFT GmbH abzuschließen.
3. In 2015 wird das Sozialreferat dem Stadtrat die Überarbeitung der Pachtverträge einschließlich der Neubewertung der Pachtzahlungen und einem endgültigen Verfahren zur Durchführung und Finanzierung aller Baumaßnahmen bei der MÜNCHENSTIFT GmbH vorlegen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Die Referentin

Brigitte Meier  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
**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 Baureferat, H 2**  
**An das Kommunalreferat, KR-IM-KS**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Sozialreferat, S-Z-F/H**  
**An das Sozialreferat, S-III-M**  
z.K.

Am

I.A