

**Schließung des Bauprogramms
der MÜNCHENSTIFT GmbH Ende 2014**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02455

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 16.04.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Bauprogramm der MÜNCHENSTIFT GmbH - kurze Zusammenfassung des bisherigen Ablaufs

1.1 Grundsatzbeschluss zum Bauprogramm 1998

Bei der Gründung der MÜNCHENSTIFT GmbH 1996 wurden alle ehemals städtischen und stiftungseigenen Häuser im Pachtverhältnis an die städtische Gesellschaft übergeben, um den größtmöglichen Einfluss auf die Gebäude und Grundstücke zu wahren.

Im nächsten Schritt wurde dann im Sozialausschuss am 25.06.1998 das 10-Jahres-Bauprogramm der MÜNCHENSTIFT GmbH mit einem Investitionsvolumen von bis zu 325 Mio. DM (= 163 Mio. €) genehmigt. Dabei wurde beschlossen, dass für alle Häuser umfassende Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen, um die Häuser zukunftsfähig zu gestalten. Die Häuser wurden nach drei Kategorien eingeteilt: von Modernisierung über umfassende Umbaumaßnahmen bis hin zu Abriss und Neubau.

Da die Gesellschafterin im Gegensatz zu den Eigentümerinnen, der Landeshauptstadt München bzw. die jeweiligen Stiftungen, die Möglichkeit hatte, die Baukosten zum Teil über den Pflegesatz zu refinanzieren, wurde ebenfalls beschlossen, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH (und nicht wie üblich die Eigentümerinnen der Gebäude) das Bauprogramm federführend umsetzt und damit für die Um- und Neubaumaßnahmen aller Häuser zuständig ist, allerdings unter Projektleitung des Baureferats und mit erheblicher finanzieller Beteiligung der Eigentümerinnen.

Dementsprechend wurde zwischen dem Baureferat und der MÜNCHENSTIFT GmbH ein Vertrag geschlossen, mit dem das Baureferat mit den Leistungen der Projektleitung und -steuerung beauftragt wurde. Der Vertrag ist am 31.12.2014 ausgelaufen.

Ausgaben und Einnahmen wurden nicht dem einzelnen Haus zugeordnet, sondern es wurde eine Gesamtfinanzierung, d.h. ein Rahmen für die Ausgaben und Einnahmen und damit den maximalen Finanzierungsbedarf der MÜNCHENSTIFT GmbH (Eigen- und v.a. Fremdmittel) genehmigt.

Die Einnahmen setzten sich v.a. aus Verkaufserlösen der für die Neubauten nicht mehr benötigten Grundstücksflächen, Fördermittel nach den Vorgaben der Pflegeversicherung, Stiftungsmittel und dem sog. Pachtrückfluss zusammen.

Der Pachtrückfluss lässt sich wie folgt erklären:

Nach den Pachtverträgen sind die Verpächterinnen, die Landeshauptstadt München bzw. die jeweilige Stiftung, für die Durchführung und Finanzierung des Großen Bauunterhalts (BU)¹ zuständig und die MÜNCHENSTIFT GmbH für den Kleinen BU² und für Um- und Neubaumaßnahmen. Nachdem bei allen Häusern aber Neu- bzw. Umbaumaßnahmen umgesetzt wurden, wäre die Differenzierung zwischen Großem BU und Um- bzw. Neubau und damit die Klärung der Zuständigkeit von Verpächterinnen und Pächterin äußerst schwierig gewesen. Die Verantwortung für die Durchführung des Großen BU wurde deshalb an die MÜNCHENSTIFT GmbH übertragen und der Rückfluss der von der MÜNCHENSTIFT GmbH geleisteten Pachtzahlungen stellte de facto eine Form der Bezahlung für die Übernahme dieser Aufgabe dar. Der Pachtrückfluss war damit ein Teil der Einnahmen des Bauprogramms und wurde durch entsprechende sog. Finanzierungsvereinbarungen vertraglich mit der MÜNCHENSTIFT GmbH geregelt.

Dieses Konstrukt ist weder üblich noch einfach zu verstehen, hat es aber ermöglicht, dass das enorme Bauprogramm mit einem Gesamtvolumen von derzeit 239 Mio. € weitestgehend ohne zusätzliche Mittel der Gesellschafterin (außer den Grundstücks-erlösen) und mit einer für die MÜNCHENSTIFT GmbH vertretbaren Fremdkapitalaufnahme von 35 Mio. € abgewickelt werden konnte. Es konnten Modernisierungsmaßnahmen von Häusern mit geringen Einnahmen wie Tauern- und Manzostraße von Maßnahmen bei Häusern mit sehr hohen Einnahmen wie Effnerstraße und Alfons-Hoffmann mitfinanziert werden.

Dazu wurde der MÜNCHENSTIFT GmbH durch das Gesamtfinanzierungsmodell des Bauprogramms ein relativ hoher Investitionskostenanteil im Pflegesatz für alle Häuser genehmigt. Dieser erlaubte wiederum neben der Abdeckung der Kosten für das Bauprogramm noch die (rechtlich zulässige) Bezahlung von zusätzlichen

1 Großer Bauunterhalt: v.a. Maßnahmen zur Instandsetzung und -haltung eines Gebäudes z.B. von Fassade, Dach, Fenster; Instandsetzung von technischen Anlagen über 1.000,- €.

2 Kleiner Bauunterhalt: v.a. Schönheitsreparaturen (z.B. Malern und Erneuern der Bodenbeläge), Unterhalt der Außenanlagen, Unterhalt des Mobiliars, Wartung bzw. Instandsetzung an technischen Einrichtungen bis zu einem Betrag von 1.000,- €.

Ausgaben wie die durch den Pflegesatz nicht refinanzierten Personalkosten.

1.2 Verlängerung des Bauprogramms von 10 auf 15 Jahre

Aufgrund von Verzögerungen v.a. durch planungsrechtliche Themen beim Alfons-Hoffmann-Heim und Hl. Geist, konzeptionellen Weiterentwicklungen und der Erweiterung des Bauprogramms durch den Neubau Effnerstraße stimmte der Stadtrat mit Beschluss vom 27.07.2005 in nichtöffentlicher Sitzung einer Verlängerung des Bauprogramms auf 15 Jahre, d.h. bis Ende 2012, zu. Damit wurden auch die finanziellen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst und die Projektleitung des Baureferats verlängert.

1.3 Umstellung von Pacht auf Erbbaurecht

Im Laufe der Abwicklung des Bauprogramms musste erkannt werden, dass sich die MÜNCHENSTIFT GmbH aufgrund des ausschließlichen Pachtverhältnisses mit den Eigentümerinnen Stadt und Stiftungen bilanziell überschuldete. Als Pächterin kann die MÜNCHENSTIFT GmbH die Baukosten nicht aktivieren, d.h. die Ausgaben belasten in voller Höhe die Gewinn- und Verlustrechnung und können nicht abgeschrieben werden. Damit wird das Eigenkapital der Gesellschaft aufgezehrt und das Bilanzergebnis verschlechtert sich zunehmend. Um eine bilanzielle Überschuldung der MÜNCHENSTIFT GmbH zu vermeiden, musste das Unternehmen die Gelegenheit erhalten, wenigstens die Kosten für die Neubaumaßnahmen abzuschreiben. Mit Stadtratsbeschluss vom 23.11.2005 wurde deshalb die Bestellung von Erbbaurechten für die drei Neubauten St. Maria Ramersdorf, Alfons-Hoffmann-Haus und Effnerstraße beschlossen.

Im Gegensatz zu den üblichen Pachtregelungen (Pächter ist für den Kleinen BU zuständig, alle anderen Baumaßnahmen übernimmt der Verpächter) ist beim Erbbaurecht der Erbbaurechtsnehmer als wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes für alle Baumaßnahmen zuständig. Ab der Umstellung von Pacht- auf Erbbaurecht bestand folglich keine vertragliche Grundlage mehr, dass der Erbbauzins für diese drei Häuser wie bisher die Pacht an die MÜNCHENSTIFT GmbH für die Übertragung der Durchführung des Großen BU zurückfloss, da nun die MÜNCHENSTIFT GmbH und nicht mehr die Stadt/Stiftungen für diese Aufgabe vertraglich zuständig war. Nachdem die Umstellung von Pacht- auf Erbbaurecht aber nur aus zwingenden betriebswirtschaftlichen Gründen stattfand und es für die Fortsetzung des Bauprogramms erforderlich war, die finanziellen Rahmenbedingungen aufrecht zu erhalten, wurde die Rückzahlung des Erbbauzinses anstelle des Pachtrückflusses an die MÜNCHENSTIFT GmbH für die Dauer des Bauprogramms genehmigt. Ansonsten wäre eine beträchtliche Finanzierungslücke entstanden, die entweder von der MÜNCHENSTIFT GmbH durch eine weitere Kreditaufnahme oder die

Eigentümerinnen ausgeglichen hätte werden müssen.

Bereits in dem o.g. Beschluss vom 23.11.2005 wurde aber darauf hingewiesen und damit ebenfalls vom Stadtrat genehmigt, dass nach Beendigung des Bauprogramms der Erbbauzins bei der Stadt verbleibt und nicht mehr an die MÜNCHENSTIFT GmbH zurück fließt.

Ohne den Zusammenhang mit der Umsetzung und Finanzierung des Bauprogramms bestand keine Grundlage mehr, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH ihre vertraglichen Pflichten als Erbbaurechtsnehmerin zur Durchführung aller Baumaßnahmen nicht selbst, d.h. ohne finanzielle Unterstützung durch die Gesellschafterin, wie auch andere Heimträger, die Grundstücke in Erbbaurecht von der Stadt erhielten und die Baumaßnahmen für die darauf errichteten Gebäude aus eigenen Mitteln bestreiten müssen, erfüllt.

1.4 Nochmalige Verlängerung des Bauprogramms bis Ende 2014

Mit Beschluss vom 28.11.2012 wurde das Bauprogramm nochmals um zwei Jahre verlängert, da die letzte Baumaßnahme, die Generalsanierung des Münchener Bürgerheimes, erst Anfang 2014 abgeschlossen werden konnte und auch die Maßnahmen Effnerstraße und Hl. Geist noch fertig abgewickelt werden mussten. Der Stadtrat genehmigte damit auch eine nochmalige Verlängerung des Gesamtfinanzierungsmodells einschließlich des Pacht- und Erbbauzinsrückflusses. Das bedeutete, dass für weitere zwei Jahre der Große BU der drei Erbbaurechtshäuser über das Bauprogramm bezahlt wurde und der Erbbauzins als Einnahme in das Bauprogramm zurück floss.

2. Schließung des Bauprogramms zum 31.12.2014

Nachdem im Februar 2014 das Münchener Bürgerheim als letzte Baumaßnahme des Bauprogramms wieder eröffnet wurde, besteht keine Begründung mehr für eine weitere Verlängerung des Bauprogramms. In 2015 erfolgen nur noch Restleistungen für die Baumaßnahme Münchener Bürgerheim. Für das Haus Effnerstraße erfolgt nach der Einigung mit dem Generalunternehmer noch die Kostenfeststellung.

Das bedeutet, dass das 1998 beschlossene 10-Jahres-Bauprogramm mit einem ursprünglichen Volumen von 163 Mio. € nach 16 Jahren und mit einem Budget von 239 Mio. € Ende 2014 geschlossen werden kann.

Alle im Grundsatzbeschluss von 1998 beabsichtigten Maßnahmen und zusätzlich noch der Neubau Effnerstraße wurden erfolgreich umgesetzt, so dass mit diesem Bauprogramm die Basis dafür gelegt wurde, dass sich die ehemals städtischen und stiftungseigenen Häuser auch nach der Überführung in die städtische Gesellschaft

sehr gut am Markt behaupten können.

In der beiliegenden Anlage sind die wesentlichen Maßnahmen für alle Häuser mit den entsprechenden Ausgaben aufgeführt.

Nach dem derzeitigen Stand (30.06.2014) muss die MÜNCHENSTIFT GmbH von diesem Budget von 239,2 Mio. € bei Einnahmen von 191,4 Mio. € einen Anteil von 47,8 Mio. € finanzieren, davon 35 Mio. € über Kredite (der Rest über Eigenmittel). Der beiliegenden Tabelle kann zum Stand 30.06.2014 eine grobe Aufteilung der zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten auf die einzelnen Häuser und Themen entnommen werden.

Damit stellt sich die Gesamtfinanzierung des Bauprogramms für die MÜNCHENSTIFT GmbH günstiger als ursprünglich geplant dar. So war z.B. in 2008 ein Finanzierungsbedarf von 55 Mio. € geplant, d.h. die MÜNCHENSTIFT GmbH muss nun ca. 8 Mio. € weniger finanzieren als bereits in 2008 genehmigt wurde. Diese Verbesserung konnte durch die hohe Einnahme aus dem Verkaufserlös des Grundstückes beim Altenheim Effnerstraße in Höhe von über 30 Mio. € bei einer ursprünglichen Bewertung von ca. 11 Mio. € erzielt werden. So konnten zusätzliche Maßnahmen bezahlt und zugleich der Finanzierungsbedarf gesenkt werden. Da der Stadtrat zustimmte, dass der gesamte höhere Erlös an die MÜNCHENSTIFT GmbH ging, wurde im Gegenzug beschlossen, dass die genannten 8 Mio. € von der MÜNCHENSTIFT GmbH für den Neubau Hans-Sieber-Haus verwendet werden sollen.

Als weitere notwendige Information zum Finanzierungsstand des Bauprogramms wird noch mitgeteilt, dass sich die Gesamtkosten des Bauprogrammes nach dem derzeitigen Sachstand voraussichtlich um ca. 1 Mio. € auf 240,2 Mio. € erhöhen. Die genaue Höhe lässt sich erst im Abschlussbericht zum Bauprogramm beziffern.

Die Refinanzierung dieser Mehrkosten des Bauprogramms bzw. die Verwendung der 8 Mio. € müssen zusammen mit der Betrachtung der finanziellen Situation des Unternehmens und dem weiteren Vorgehen beim Hans-Sieber-Haus behandelt werden.

Diese beiden Themen werden derzeit im Aufsichtsrat intensiv behandelt, so dass der Stadtrat in 2015 damit befasst werden kann.

Künftige Projekte wie die Neubauten Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus, aber auch die Maßnahmen des Großen BU müssen aufgrund einer Gesetzesänderung hinsichtlich des Investitionskostenanteils im Pflegegesetz einzeln und hausbezogen abgerechnet werden. Es ist deshalb nicht zielführend, ein neues Bauprogramm mit

einer Gesamtfinanzierung aufzulegen, sondern künftig die Maßnahmen einzeln zu betrachten und abzurechnen.

3. Konsequenzen aus der Schließung des Bauprogramms

3.1 Beendigung der Projektleitung des Baureferats und damit der Erstellung der Projektberichte zum Bauprogramm

Die bereits in den letzten Jahren eingeschränkte Projektleitung des Baureferats (ab 2008 nur noch für die noch offenen Großbaumaßnahmen) wird zum 31.12.2014 beendet. In 2015 wird nur noch die Restabwicklung für die Häuser Effnerstraße und Münchener Bürgerheim erfolgen.

Damit wird auch letztmals ein laufender Projektbericht zum Bauprogramm für das 2. Quartal 2014 erstellt. In 2015 erfolgt noch ein Abschlussbericht für das gesamte Bauprogramm.

3.2 Beendigung des Rückflusses des Erbbauzinses an die MÜNCHENSTIFT GmbH

Wie unter Punkt 1.3 dargestellt wurde, genehmigte der Stadtrat ausnahmsweise den Rückfluss des Erbbauzinses als Teil der Gesamtfinanzierung des Bauprogramms. Diese weitere finanzielle Beteiligung der Stadt am Bauprogramm verbesserte dessen Einnahmen um zuletzt jährlich 573 T€ abzüglich des von der Stadtkämmerei zu leistenden Schuldendienstes für vor Einführung der Pflegeversicherung gewährte staatliche Fördermittel. Zins und Tilgung für diese Kredite in Höhe von derzeit 46 T€ wurden von Anfang an vom Pachtrückfluss in Abzug gebracht und damit refinanziert.

Wie ausführlich geprüft wurde, stellt diese finanzielle Beteiligung der Gesellschafterin eine Beihilfe im EU-rechtlichen Sinne dar. Nachdem die MÜNCHENSTIFT GmbH nach den Erbbaurechtsverträgen für alle Baumaßnahmen zuständig ist, ist der Rückfluss des Erbbauzinses eine Begünstigung, die der MÜNCHENSTIFT GmbH im Gegensatz zu anderen Heimträgern, die für diese Aufgabe keine Zuschüsse erhalten, einen wirtschaftlichen Vorteil bringt. Im Hinblick auf die Aufgaben der MÜNCHENSTIFT GmbH aus dem Bauprogramm und dessen Gesamtfinanzierungsmodell konnte eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) und damit eine zulässige Beihilfe gemäß dem Freistellungsbeschluss der EU-Kommission begründet werden. Somit war keine Anmeldung der Beihilfe in Brüssel erforderlich.

Mit dem Abschluss des Bauprogramms besteht jedoch keine Grundlage mehr für die Rückzahlung des Erbbauzinses und damit für die Begründung der DAWI und v.a. der Berechnung der für die Erfüllung der DAWI erforderlichen Ausgleichszahlung. Ein weiterer Rückfluss wäre ein klarer Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Heimträgern.

Da der Erbbauzinsrückfluss nicht bei den Einnahmen des operativen Geschäfts, sondern beim Bauprogramm verbucht wurde, fehlen auch künftig bei der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) keine Einnahmen.

Die Ausgaben für den Großen BU fallen aber künftig im operativen Geschäft der städtischen Gesellschaft und nicht mehr im Bauprogramm an. Das bedeutet für die MÜNCHENSTIFT GmbH, dass sie künftig den Großen Bauunterhalt und alle weiteren Baumaßnahmen für die drei von der Stadt in Erbbaurecht vergebenen Häuser selbst erwirtschaften muss und dadurch die GuV des Unternehmens belastet wird.

Aufgrund von Erfahrungswerten dürften jedoch Modernisierungen und Umbaumaßnahmen in diese neu gebauten Häuser in den nächsten Jahren nicht anfallen und auch die Ausgaben für den Großen BU halten sich in den ersten Jahren nach Fertigstellung in Grenzen (in 2015 für alle Häuser unter 100 T€ p.a. geplant), so dass sich zumindest in den nächsten Jahren die finanziellen Auswirkungen auf die MÜNCHENSTIFT GmbH in einem vertretbaren Rahmen bewegen müssten.

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 und dem Baureferat 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, dem Kommunalreferat, dem Seniorenbeirat, dem Behindertenbeirat und dem Behindertenbeauftragten ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die erfolgreiche Umsetzung des 1998 beschlossenen Bauprogramms für die MÜNCHENSTIFT GmbH im Sinne der Vorgaben des Stadtrats und damit die Schließung des Bauprogramms Ende 2014 mit den in Punkt 3 aufgeführten Konsequenzen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an die Stadtkämmerei, HA I/4
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 (3 x)
An das Sozialreferat, S-III-M
An den Seniorenbeirat
An den Behindertenbeirat
An den Behindertenbeauftragten

z.K.

Am

I.A