

**Fortschreibung Wohnen in München V
Städtische Wohnungsbaugesellschaften**

1. Erreichung, Verstetigung und Steigerung der Fertigstellungszahlen

2. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München

- **Übertragung städtischer Grundstücke**
- **Zusätzliche städtische Finanzmittel**
- **Weiterer Verzicht auf Gewinnausschüttungen
(2020 bis 2022)**

3. Stadtratsanträge

a) Grundstücke für geförderten Wohnungsbau schnell und einfach zur Verfügung stellen

Antrag Nr. 14-20 / A 00811 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015

b) „1000-Wohnungen-Programm“ und Sanierung gleichzeitig ermöglichen

Antrag Nr. 14-20 / A 00807 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015

c) „250-Millionen-Euro-Sonderprogramm“ für geförderten Wohnungsbau

Antrag Nr. 14-20 / A 00808 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015

d) Nachhaltige Sicherung des kommunalen Wohnungsbauprogramms – mehr bezahlbaren Wohnraum selber bauen

Antrag Nr. 14-20 / A 00686 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN/RL vom 13.02.2015

e) Städtische Wohnbaugrundstücke dauerhaft für bezahlbaren Wohnraum sichern, geförderten Wohnungsbau im Erbbaurecht verwirklichen

Antrag Nr. 08-14 / A 05079 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 06.02.2014

f) Auf Gewinnausschüttung bei GWG München und GEWOFAG auch nach 2019 verzichten

Antrag Nr. 08-14 / A 05020 von DIE LINKE vom 17.01.2014

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03607

§ 2 Nr. 15 GeschO

§ 4 Nr. 9a) GeschO

§ 4 Nr. 9b) GeschO

§ 4 Nr. 13 GeschO

§ 4 Nr. 17 GeschO

Anlagen

1. Antrag Nr. 14-20 / A 00811
2. Antrag Nr. 14-20 / A 00807
3. Antrag Nr. 14-20 / A 00808
4. Antrag Nr. 14-20 / A 00686
5. Antrag Nr. 08-14 / A 05079
6. Antrag Nr. 08-14 / A 05020

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 15 sowie § 4 Nr. 9a) und 9b), 13, 17 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Diese Vorlage konnte nicht zur vorherigen Vorberatung in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.07.2015 eingebracht werden, da inhaltliche Arbeiten sowie Abstimmungen hinsichtlich der Beschlussvorlage bis dahin nicht abgeschlossen werden konnten. Eine Behandlung in der heutigen Vollversammlung ist jedoch zwingend erforderlich, um Maßnahmen für die Erreichung, Verstetigung und Steigerung der Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau schnellstmöglich ergreifen zu können.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in seiner Vollversammlung am 26.06.2013 (Vorlagen Nr. 08-14 / V 12310; Wohnen in München V – Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Beschluss in öffentlicher Sitzung) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Zusammenwirken mit der GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) beauftragt, entsprechende Maßnahmen einzuleiten sowie Stadtrats- und Gremienbeschlüsse herbeizuführen, um die Fertigstellungszahlen der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften von bisher ca. 550 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum von 2013 bis 2017 im Schnitt auf ca. 1.000 Wohnungen pro Jahr zu erhöhen und die Verstetigung dieser Fertigstellungszahlen für den Zeitraum 2018 bis 2022 zu sichern.

Laut aktuellen Plandaten können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften diese Fertigstellungszahl mit der ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Ausstattung jedoch voraussichtlich nicht erreichen und benötigen zur Einhaltung der vom Stadtrat beschlossenen Vorgaben die weitere finanzielle Unterstützung der Landeshauptstadt München.

In dieser Beschlussvorlage werden die Hintergründe dieser Entwicklung und verschiedene

Vorgehensweisen ausgeführt und erläutert sowie Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Des Weiteren werden in dieser Vorlage verschiedene Stadtratsanträge behandelt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Anträge:

- drei Stadtratsanträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 24.03.2015: Im Antrag Nr. 14-20 / A 00811 (siehe Anlage 1) wird die kostenfreie Übertragung von Grundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gefordert. Mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 00807 (siehe Anlage 2) soll der schrittweise Anstieg der Neubaufertigstellungen bis 2017 auf 1.000 Wohnungen pro Jahr erreicht sowie sichergestellt werden, ohne notwendige Sanierungsmaßnahmen zu gefährden. Mit Antrag Nr. 14-20 / A 00808 (siehe Anlage 3) soll die Landeshauptstadt München über die bisherigen Mittel zur Förderung des geförderten Wohnungsbaus hinaus im Rahmen eines Sonderprogramms 250 Mio. € bereitstellen, um den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu ermöglichen, in den Jahren 2017 bis 2026 mindestens 2.500 zusätzliche neue Wohnungen im geförderten Wohnungsbau realisieren zu können.
- zwei Anträge der Stadtratsfraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN/RL vom 13.02.2015 (siehe Anlage 4) sowie vom 06.02.2014 (siehe Anlage 5): Mit dem erstgenannten Antrag wird angeregt, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften finanziell und personell zu stärken, damit diese 2015/2016 mindestens 1.000 Wohneinheiten pro Jahr und ab 2017 mindestens 1.300 Wohneinheiten pro Jahr fertigstellen können. Mit dem zweiten Antrag wird angeregt, städtische Wohnbaugrundstücke nur noch mit langfristiger sozialer Bindung oder im Erbbaurecht an Privatpersonen und -investoren zu vergeben sowie zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstärkt Privatgrundstücke, die im Erbbaurecht vergeben werden, für den geförderten Wohnungsbau zu akquirieren und hierfür eine geeignete Fördersystematik zu schaffen.
- ein Antrag der Stadtratsfraktion DIE LINKE vom 17.01.2014 (siehe Anlage 5), welcher die Verlängerung des Gewinnausschüttungsverzichts gegenüber den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Gegenstand hat.

1. Wesentliche Eckpunkte

1. Für den Zeitraum von 2013 bis 2022 können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf Basis der bisher beschlossenen finanziellen Unterstützung durch die Landeshauptstadt München durchschnittlich rund 780 Neubauwohnungen pro Jahr fertigstellen. Eine Steigerung auf die vom Stadtrat

beschlossene Zielzahl von 1.000 Wohnungen pro Jahr kann ohne eine weitere zusätzliche städtische Unterstützung nicht erreicht werden.

2. Maßnahmen innerhalb der Gesellschaften greifen zwar unmittelbar, grundsätzlich ist aber mit einem Bauvorlauf von mindestens drei Jahren zu rechnen. Auswirkungen werden also erst ab diesem Zeitpunkt sichtbar. Eine zusätzliche Unterstützung durch die Landeshauptstadt München wird sich daher erst ab dem Jahr 2018 in den Fertigstellungszahlen niederschlagen.
3. Für den Zeitraum von 2018 bis 2022 sollen die vom Stadtrat beschlossenen Fertigstellungszahlen für beide städtische Wohnungsbaugesellschaften zusammen von mindestens 1.000 Wohnungen pro Jahr erreicht und verstetigt werden. Hierfür wird die Landeshauptstadt München zusätzlich zum bisherigen finanziellen Engagement weitere Unterstützungsleistungen anbieten:
 - Einbringung von städtischen Grundstücken in die Wohnungsbaugesellschaften
 - zusätzliche jährliche Bareinlage
 - Fortsetzung des Verzichts auf Gewinnausschüttung.
4. Zudem sollen durch ein Sonderprogramm in Höhe von 250 Mio. € für den geförderten Wohnungsbau die Fertigstellungszahlen ab 2018 für beide städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen auf mindestens 1.250 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden.
5. Mit diesem Beschluss werden die Grundsätze von künftig möglichen Übertragungen von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dargestellt. Die einzelnen Grundstücksübertragungen werden dem Stadtrat gesondert von der Verwaltung zur Entscheidung vorgelegt. Der jeweilige erforderliche Prozess der Grundstücksübertragung ist unter Ziffer 3.1.3 dieser Beschlussvorlage dargestellt.

2. Ausgangslage der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

2.1 Erhöhung der Fertigstellungszahlen von GEWOFAG und GWG München auf 1.000 Wohneinheiten pro Jahr

Per Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.06.2013 (Wohnen in München V, Städtische Wohnungsbaugesellschaften, 1. Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen, 2. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München, 3. Stadtratsanträge, Vorlagen Nr. 08-14 / V 12310, Beschluss in öffentlicher Sitzung) ist die strategische Zielsetzung zur Steigerung des (geförderten) Mietwohnungsneubaus für den Konzern GEWOFAG sowie für die GWG München konkretisiert worden:

„Für den Zeitraum von 2013 bis 2017 sollen die Fertigstellungszahlen der beiden städtischen Gesellschaften Konzern GEWOFAG und GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH (GWG München) von bisher ca. 500 Wohnungen pro Jahr auf ca. 1.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert und für den Zeitraum 2018 bis 2022 soll die Verstetigung dieser Fertigstellungszahlen gesichert werden.“

Die erhöhten Fertigstellungszahlen wurden bei der Formulierung der strategischen Ziele 2014 und bei der Erstellung des Wirtschaftsplans 2014-2018 der GWG München und der GEWOFAG antizipiert und im November 2013 von den Gesellschaftsgremien beschlossen. Wie nachfolgend unter Ziffer 2.3 ausgeführt, können die mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.06.2013 vorgegebenen Zielzahlen aufgrund der aktuellen finanziellen Handlungsspielräume der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dauerhaft nicht erfüllt werden.

2.2 Bisherige Unterstützung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften durch die Landeshauptstadt München

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.06.2013 (Wohnen in München V, Städtische Wohnungsbaugesellschaften, 1. Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen, 2. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München, 3. Stadtratsanträge, Vorlagen Nr. 08-14 / V 12310, Beschluss in öffentlicher Sitzung) wird die Verdoppelung der Wohnungsneubauzahlen mit Finanzmitteln der Landeshauptstadt München unterstützt:

- Die Investitionen der Gesellschaften in den Wohnungsbau im Zeitraum 2013 bis 2017 werden mit Mitteln der Freiwilligen Finanzreserve (FR) Pensionen über Schuldscheindarlehen im Umfang von bis zu 150 Mio. € (davon 80 Mio. € an die GEWOFAG und 70 Mio. € an die GWG München) unterstützt.
- Die Mittel aus dem sogenannten Gewinnausschüttungsverzicht werden laut Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2008 vermehrt für zusätzliche Wohnungsneubaumaßnahmen von GEWOFAG und GWG München eingesetzt.

Des Weiteren soll die Landeshauptstadt München eine kontinuierliche und zeitlich getaktete Vergabe städtischer Grundstücke in ausreichender Größe an GEWOFAG und GWG München sicherstellen.

Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.11.2014 (Wohnungsbestand GBW-Gruppe Behandlung von künftigen Vorkaufsrechtsfällen oder von künftigen Ankaufangeboten, Vorlagen Nr. 14-20 / V 01734, Beschluss in nichtöffentlicher Sitzung) werden künftige Ankäufe von der GBW Gruppe durch GEWOFAG und GWG München mit zusätzlichen liquiden Mitteln der Landeshauptstadt München unterstützt, so dass den Gesellschaften hieraus keine zusätzlichen finanziellen Belastungen entstehen.

2.3 Aktueller finanzieller Handlungsspielraum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und auf dieser Basis realisierbare Fertigstellungszahlen

Grundsätzlich sind ausreichend Flächen vorhanden, um eine Fertigstellungsrate von mindestens 1.000 Wohnungen p.a. erreichen zu können. Den aktuellen Wirtschaftsplänen liegt, wie in der Vergangenheit praktiziert, der Kauf dieser Grundstücke durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zugrunde.

Aufgrund unerwarteter Instandhaltungsmehraufwendungen, insbesondere beim Immobilienbestand der Heimag München GmbH (HEIMAG), welche Eigenkapital binden werden und bei einer Finanzierung aus eigener Kraft eine Reduzierung des Neubauvolumens notwendig machen, kann die **GEWOFAG** die strategische Zielzahl des Jahres 2015 für den Planungszeitraum 2014-2018 von ursprünglich rd. 780 Wohnungen p.a. nicht einhalten. Diese Bauleistung sollte gemäß der damaligen Planung ab 2018 auf 600 bis 800 Wohnungen p.a. verstetigt werden. Laut aktuellem „real-case“¹ der Wirtschaftsplanung 2015 wird von der Fertigstellung von durchschnittlich **425 Wohnungen** p.a bezogen auf die Zeitspanne 2013 bis 2022 ausgegangen. Diese Zahl berücksichtigt bereits die zusätzlichen Instandhaltungsbedarfe der HEIMAG und die im Konzern insgesamt überarbeitete Instandhaltungsplanung. Mit den aus der eigenen operativen Geschäftstätigkeit erwirtschafteten Mitteln kann die GEWOFAG diese Fertigstellungsquote unter den aktuell zu erwartenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dauerhaft erreichen. Die in der Wirtschaftsplanung 2013-2017 vorgesehene Erhöhung und Verstetigung der Neubaufertigstellungen auf 600-800 Wohnungen p.a. wäre auch in der Wirtschaftsplanung 2013, welcher der Beschlussfassung „Wohnen in München V – Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen“ vom 26.06.2013 (Wohnen in München V, Städtische Wohnungsbaugesellschaften, 1. Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen, 2. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München, 3. Stadtratsanträge, Vorlagen Nr. 08-14 / 12310, Beschluss in öffentlicher Sitzung) zugrunde gelegt wurde, nur mit zusätzlicher finanzieller Unterstützung (in Form von Eigenkapital) durch die Landeshauptstadt München realisierbar gewesen.

Über die reinen Wohnflächen hinaus wird die GEWOFAG im Planungszeitraum 2015 bis 2022 insgesamt 14.990 m² Gewerbeflächen für die Nahversorgung und soziale Nutzung errichten. Diese Flächen sind, als Voraussetzung für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung, in den Investitionskosten und Fertigstellungszahlen der Wirtschaftsplanung grundsätzlich mit berücksichtigt. Im Planungszeitraum entspräche dies, bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 68 m², einer Fertigstellung von ca. 220 Wohnungen. Ebenfalls zusätzlich werden 19 Kindertagesstätten errichtet. Diese werden nach Fertigstellung in das Eigentum der Landeshauptstadt übergeben und binden somit nur kurzfristig verfügbares Eigenkapital.

¹ Wirtschaftsplanszenario unter den Annahmen, dass das Neubauprogramm aus eigener Kraft finanzierbar ist und eine Ausschüttung an die Landeshauptstadt München nicht erfolgt.

Die **GWG München** wird die bisher vom Stadtrat beschlossenen Zielzahlen für die Wohnbaufertigstellung ebenfalls nicht ganz erreichen. Für den Zeitraum 2013 bis 2022 ist aktuell die Fertigstellung von 3.534 Wohnungen vorgesehen, was einer durchschnittlichen jährlichen Bauleistung von nur noch rund **353 Wohneinheiten** entspricht. Die Verstetigung dieser Fertigstellungszahl ab dem Jahr 2018 kann von der GWG München nach derzeitigem Sachstand gewährleistet werden.

Zusätzlich errichtet die GWG München in den Quartieren in nennenswertem Umfang Flächen für Nahversorgung oder für soziale Nutzungen, die ebenfalls liquide Eigenmittel der GWG München erfordern. In den vergangenen beiden Jahren 2013 und 2014 wurden für diese Nutzungen insgesamt 2.800 m² vermietbare Fläche fertiggestellt. Im Zeitraum des aktuell gültigen Wirtschaftsplans 2015 – 2019 werden weitere 11.830 m² vermietbare Fläche erstellt. Umgerechnet in die Größe einer durchschnittlichen Wohnung der GWG München mit 67 m² Wohnfläche bedeutet dies, dass mit diesen Eigenmitteln in den genannten 7 Jahren weitere 218 Wohnungen– bzw. jährlich 31 Wohnungen - hätten errichtet werden können. Für die Jahre 2020 bis 2022, die noch außerhalb der 5-jährigen Wirtschaftsplanung der GWG München liegen, ist von einer ähnlichen Größenordnung auszugehen.

Beide städtische Wohnungsbaugesellschaften haben bei der Berechnung ihrer aktuell leistbaren Zielzahlen einen Gewinnausschüttungsverzicht der Landeshauptstadt München über 2019 hinaus einkalkuliert. Ohne die Thesaurierung² aller im Konzern erwirtschafteten Eigenmittel müssten die Fertigstellungszahlen jedoch reduziert werden, da in Höhe der auszuschüttenden Beträge Eigenkapital aus dem Unternehmen abfließe, welches nicht weiter für Investitionen zur Verfügung stünde.

Insgesamt können die Wohnungsbaugesellschaften somit ohne weitere zusätzliche Unterstützung der Landeshauptstadt München künftig gemeinsam durchschnittlich rund **780 Wohnungen p.a. fertigstellen und erreichen die anvisierte Zielzahl von 1.000 Wohnungen nicht.**

In Gegenüberstellung zu den im Beschluss vom 26.06.2013 (Wohnen in München V, Städtische Wohnungsbaugesellschaften, 1. Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen, 2. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München, 3. Stadtratsanträge, Vorlagen Nr. 08-14 / 12310, Beschluss in öffentlicher Sitzung) dargestellten Zielzahlen stellt sich die aktuelle Sachlage wie folgt dar:

² Thesaurierung ist die Einbehaltung, d. h. Nichtausschüttung erzielter Gewinne eines Unternehmens, vgl. <http://www.wirtschaftslexikon24.com/d/thesaurierung/thesaurierung.htm>

Durchschnittliche Fertigstellungszahlen in WE pro Jahr nach Zeitraum					
Gesellschaft	Stand: Beschluss der VV vom 26.06.2013			Stand: Wirtschaftsplan 2015-2019 (ohne zusätzliches finanzielles Engagement der LHM)	
	2003 – 2012	2013-2017	2018 – 2022	2013-2017	2018 – 2022
GEWOFAG	240	597	600-800	381	468
GWG München	312	366	ca. 500	351	356
Gesamt	552	963	ca. 1.100	732	824

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München haben gemeinsam in den Jahren 2003 bis 2012 im Schnitt jedes Jahr 552 Wohneinheiten fertiggestellt und somit einen wesentlichen Teil zu dem in der Landeshauptstadt München dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum beigetragen. Die ab dem Jahr 2013 vorgesehene Verdopplung der Fertigstellungszahlen kann zum derzeitigen Stand allerdings weder die GEWOFAG noch die GWG München aus eigener Kraft leisten.

3. Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt München zur Erreichung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen in den Jahren 2018 bis 2022

Vor dem Hintergrund dieser Sachlage soll nachfolgend untersucht werden, welche Maßnahmen die Landeshauptstadt München ergreifen kann, um die Realisierung der Fertigstellungszahlen zu unterstützen. Grundsätzlich ist bei allen Instrumenten zu beachten, dass Maßnahmen innerhalb der Gesellschaften zwar unmittelbar greifen, grundsätzlich aber mit einem Bauvorlauf von mindestens drei Jahren zu rechnen ist, Auswirkungen also erst ab diesem Zeitpunkt sichtbar werden. Eine zusätzliche Unterstützung durch die Landeshauptstadt München wird sich also erst **ab dem Jahr 2018** in den Fertigstellungszahlen niederschlagen.

Die in dieser Beschlussvorlage dargestellten möglichen Neubaufertigstellungen basieren auf Berechnungen und Planungen der GEWOFAG und der GWG München und stellen die möglichen Fertigstellungspotentiale bei positiver Entwicklung der zugrunde liegenden Parameter dar.

Darüber hinaus liegt diesen aufgeführten Fertigstellungszahlen die Annahme zugrunde, dass den Gesellschaften durch Ankäufe von der GBW-Gruppe keine zusätzlichen finanziellen Belastungen entstehen. Des Weiteren ist ein gesonderter finanzieller Ausgleich für den Fall der Vorkaufsrechtsausübung der Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten zugunsten der Wohnungsbaugesellschaften (vgl. Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.10.2014 „Reprivatisierungspraxis in Erhaltungssatzungsgebieten – Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses von 2002“, Vorlagen Nr. 14-20 / V 00858, Beschluss in öffentlicher Sitzung) antizipiert. Darüber hinaus wird im gesamten Planungszeitraum von der vollständigen Thesaurierung der erwirtschafteten Mittel ausgegan-

gen, d. h. es sind keine Gewinnausschüttungen an die Landeshauptstadt München eingeplant (siehe Abschnitt 3.3 „Weiterer Verzicht auf Gewinnausschüttung über 2019 hinaus“).

3.1 Übertragung städtischer Grundstücke an GEWOFAG und GWG München

Die derzeitigen und oben unter Ziffer 2 dargestellten Planungen sowie Fertigstellungszahlen basieren auf der Annahme, dass die für den Neubau notwendigen Grundstücke der Landeshauptstadt München von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erworben werden müssen und die Aufwendung von Eigenkapital hierfür erforderlich ist. Eine Steigerung dieser Fertigstellungsraten lässt sich erreichen, indem diese Grundstücke ohne Aufwendung finanzieller Ressourcen an die Gesellschaften übertragen werden. Durch die Übertragung von Grundstücken durch die Landeshauptstadt München auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften können die Kosten und die damit verbundene Finanzierung für diese entfallen. Im Ergebnis wäre es der GEWOFAG und der GWG München möglich, die eingesparten Mittel zu investieren und hierdurch die vom Stadtrat beschlossenen Wohnungsbaufertigungszahlen ab dem Jahr 2018 entsprechend zu realisieren.

3.1.1 Grundstücke der Landeshauptstadt München im Neubauprogramm

In diesem Grundsatzbeschluss sollen die Möglichkeiten der Landeshauptstadt München zur finanziellen Unterstützung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Erreichung und Verstetigung ihrer Neubaufertigungsraten allgemein erörtert und beschlossen werden. Die hier erörterte Maßnahme der Übertragung von städtischen Grundstücken wird ebenfalls im Grundsatz dargestellt, das Verfahren beschrieben und Eckpunkte festgelegt. Nicht von diesem Grundsatzbeschluss erfasst ist hingegen bereits die Übertragung von einzelnen konkreten Grundstücken. Hierfür wird es einzelne Übertragungsbeschlüsse geben (mehr unter Abschnitt 3.1.4). Daher ist bei der folgenden Aufzählung von für die Übertragung in Betracht kommenden städtischen Grundstücken zu beachten, dass diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich für eine Übertragung auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Erwägung gezogen werden. Diese Aufzählung stellt indes noch keine abschließende Auswahl oder Entscheidung hinsichtlich einer Übertragung dar.

GEWOFAG

- Boschetsriederstraße
- Brantstraße/Siglstraße
- Carl-Wery-Straße
- Freiham
- Hanns-Seidel-Platz
- Innsbrucker Ring
- Prinz-Eugen-Kaserne
- Riem Mitte - Messestadt Ost
- Riem, 4. BA
- Domagkpark
- Ludlstraße inklusive Gottfried-Böhm-Ring

GWG München

- Pasing – Josef-Felder-Straße
- Belgradstraße 75-81
- Leberle-/ Morigglstraße
- Prinz-Eugen-Kaserne
- Karwendelstraße 39
- Freiham
- Schneefernerstraße
- Bayernkaserne
- Theresienhöhe, MK 6, Pfeuferstraße

Durch die Übertragung der aufgelisteten Grundstücke stehen den beiden Wohnungsbau-gesellschaften zusätzliche liquide Eigenmittel für die Erreichung der Wohnungsbaufertig-stellungszahlen zur Verfügung. Die endgültigen einzelnen Verkehrswerte (dabei handelt es sich um den angemessenen Wert unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Bindun-gen) der Grundstücke können allerdings erst in den jeweiligen Übertragungsbeschlüssen final beziffert werden.

Darüber hinaus wird nach aktuellem Stand die Übertragung weiterer städtischer Grund-stücke geprüft. Nach Abschluss dieser Prüfungen kommen möglicherweise weitere Grund-stücke für die Übertragung auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Betracht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann nach erfolgter Überprüfung bestäti-gen, dass das entsprechende Baurecht für die Bebauung der aufgelisteten städtischen Grundstücke zum Zeitpunkt der geplanten Baubeginne nach bisherigem Planungsstand voraussichtlich vorhanden sein wird.

3.1.2 Zeitraum der Planungen

Es wird angestrebt, die aufgezählten städtischen Grundstücke im Zeitraum von 2015 bis 2022 zu übertragen. Eine genaue Bemessung des Zeitraums sowie der Zuordnung der Grundstücksübertragungen nach konkreten Jahreszahlen ist nach aktuellem Stand nicht abschließend möglich, da diese Zeitpunkte noch nicht feststehen.

Die Erreichung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen wird im Sinne der Fortschreibung des Beschlusses des Stadtrates vom 26.06.2013 (Wohnen in München V, Städtische Wohnungsbaugesellschaften, 1. Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen, 2. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München, 3. Stadtratsanträge, Vorlagen Nr. 08-14 / 12310, Beschluss in öffentlicher Sitzung) jeweils in 5-Jahres-Zeitabschnitten (2013-2017; 2018-2022) geplant und überwacht.

3.1.3 Allgemeines Verfahren der Grundstücksübertragung und finanzielle Abwicklung

Das Verfahren der Übertragung städtischer Grundstücke auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften gestaltet sich aufgrund unterschiedlicher (Konzern-)Strukturen der Gesellschaften auf verschiedene Art und Weise:

a) GEWOFAG: Einbringung des Grundstücks als Einlage in den GEWOFAG-Konzern

Für den GEWOFAG Konzern soll aus finanztechnischen und organisatorischen Gründen nicht die 100%ige Tochter der Landeshauptstadt München, die GEWOFAG Holding GmbH die Grundstücke erwerben, sondern die GEWOFAG Wohnen GmbH (GEWOFAG Wohnen), deren Anteile zu 93,75% von der GEWOFAG Holding GmbH gehalten werden.

Die Einbringung von städtischen Grundstücken in den Konzern der GEWOFAG soll an das Verfahren bei der Übertragung von Wohnungen des besonderen Grundvermögens an die GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH angelehnt werden (Vergleiche Beschluss der vom 16.02.2011 „Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes“, Vorlagen Nr. 08-14 / V 05814, Beschluss in öffentlicher Sitzung). Um die Übertragung städtischer Grundstücke an die GEWOFAG Wohnen zu erreichen, soll zunächst ein Verkauf an die GEWOFAG Wohnen zu dem vom Bewertungsamt ermittelten Verkehrswert sowie eine Stundung der Kaufpreisforderung stattfinden. Sodann soll die Einbringung dieser Kaufpreisforderung der Landeshauptstadt München in die GEWOFAG Holding GmbH im Wege der (gemischten) Sacheinlage erfolgen.

Die Einlage führt zu einer Erhöhung des Stammkapitals, und zwar ausschließlich auf der Ebene der unmittelbaren 100%igen Beteiligungsgesellschaft der Landeshauptstadt München, der GEWOFAG Holding GmbH. Demzufolge ist die notariell zu beurkundende Anpassung des Gesellschaftsvertrags der GEWOFAG Holding GmbH erforderlich (§ 55 Abs.

1 GmbHG).

Der Verkauf des Grundstücks unterliegt regelmäßig der Grunderwerbsteuer. Die dargestellte Vorgehensweise wird vorgeschlagen, um nicht ungewollt zwei Grunderwerbsteuervorgänge auszulösen.

b) GWG München: Einbringung des Grundstücks als Sacheinlage in das Stammkapital

Die Übertragung der Objekte erfolgt zu dem vom Bewertungsamt ermittelten Verkehrswert als Sacheinlage im Wege einer nominellen Stammkapitalerhöhung in das Gesellschaftsvermögen der GWG München. Dadurch wird kein zahlungswirksamer Vorgang ausgelöst, es fließen dem städtischen Haushalt keine liquiden Mittel zu.

Durch die Übertragung als Sacheinlage in das Stammkapital der GWG München in Höhe des festgesetzten Verkehrswertes wird das Stammkapital der GWG München um diesen Sachwert erhöht. Die notwendige Anpassung des Gesellschaftsvertrags der GWG München erfordert die notarielle Beurkundung (§ 55 Abs. 1 GmbHG).

Die Übertragung des Grundstücks unterliegt regelmäßig der Grunderwerbsteuer.

Die Stadtkämmerei hat den beschriebenen Verfahrensweisen ohne Einwände zugestimmt.

Die künftigen einzelnen Verfahrensschritte zur Übertragung der städtischen Grundstücke sind von der Verwaltung gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Detail abzustimmen und festzulegen.

c) Übertragung städtischer Grundstücke ohne Zu- und Abfluss des Kaufpreises

Die Übertragung von Immobilien erfolgt zu den vom Bewertungsamt ermittelten Werten als Sacheinlage im Wege einer nominellen Stammkapitalerhöhung in das Gesellschaftsvermögen der Wohnungsbaugesellschaften bzw. -konzerne GEWOFAG und GWG München. Dadurch wird kein zahlungswirksamer Vorgang ausgelöst, es fließen dem städtischen Haushalt keine liquiden Mittel zu.

Die Einbringung der Objekte als Sacheinlage führt jedoch zu einem Aktivtausch in der städtischen Bilanz. Die Position Anlagevermögen/Sachanlagen (GWG München) bzw. Umlaufvermögen/Forderungen (GEWOFAG) vermindert sich; gleichzeitig erhöht sich das Anlagevermögen/Finanzanlagen (GWG München und GEWOFAG) um den Sacheinlagewert. Liegt der Sacheinlagewert über bzw. unter dem Buchwert der Objekte, erhöht oder verringert sich das Eigenkapital in Höhe des Gewinns bzw. Verlusts (Bilanzverlängerung bzw. Bilanzverkürzung). Bei einer Einlage zum Buchwert bleibt die Bilanzsumme unverändert.

3.1.4 Verfahren zur künftigen Übertragung konkreter städtischer Grundstücke

Mit diesem Beschluss werden die Grundsätze von künftig möglichen Übertragungen von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dargestellt. Die einzelnen Grundstücksübertragungen werden dem Stadtrat gesondert von der Verwaltung zur Entscheidung vorgelegt. Hierzu werden sodann die spezifischen und auf das jeweilige zu übertragende Grundstück bezogenen Entscheidungen bzw. Maßnahmen getroffen bzw. ergriffen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften liefern konkrete Berechnungen zur marktüblichen Rendite sowie zur Unternehmenswertsteigerung infolge der jeweils einzelnen Grundstücksübertragung. Damit soll eine beihilferechtliche Konformität jeder einzelnen Grundstücksübertragung ermöglicht und sichergestellt werden (mehr dazu unter Ziffer 4.2).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können hinsichtlich dieser Angaben und Fragestellungen noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden.

Da neben dem klassischen Verkauf von Grundstücken auch die Übertragung städtischer Grundstücke im Rahmen einer Sacheinlage ein Grundstücksgeschäft im Sinne von § 311 b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) darstellt, ist die notarielle Beurkundung vorgeschrieben. Es ist somit ein notarieller Vertrag über den Übergang des Grundstücks mit der jeweiligen städtischen Wohnungsbaugesellschaft inklusive der erforderlichen Bindungen aus den jeweiligen Fördermodellen abzuschließen.

3.2 Jährliche Bareinlage in das Stammkapital

3.2.1 Erreichung der Fertigstellungszahlen durch jährliche Bareinlagen in das Stammkapital

Die Erreichung der Fertigstellungszahlen von mindestens 1.000 Wohnungen pro Jahr durch GEWOFAG und GWG München zusammen ab dem Jahr 2018 kann allein mit der Grundstücksübertragung nicht erreicht werden. Hierfür benötigen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften weitere Finanzmittel der Landeshauptstadt München in Form einer jährlichen Bareinlage in Höhe von bis zu insgesamt 15 Mio. €. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Neubauvolumen sollen der GEWOFAG hiervon ein Anteil in Höhe von 8 Mio. € und der GWG München ein Anteil in Höhe von 7 Mio. € pro Jahr in das jeweilige Stammkapital übertragen werden. Nur durch die Kombination von der Übertragung der städtischen Grundstücke und der jährlichen Bareinlage kann die Erreichung der beschlossenen Fertigstellungszahlen realisiert werden.

Für die Barkapitalerhöhung erhält die Landeshauptstadt München jeweils einen Anteil in gleicher Höhe an ihrer Gesellschaft.

Hierfür sind der entsprechende Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München sowie die Anpassung des Gesellschaftsvertrags (§ 55 GmbH-Gesetz), welche der notariell-

len Beurkundung bedarf, erforderlich. Die Barkapitalerhöhung hat in der aktuellen Konstellation keine steuerlichen Konsequenzen.

Die Stammkapitaleinlagen in Form von liquiden Mitteln sollen für die Herstellung von Wohnungen eingesetzt werden. Die Stammkapitaleinlage der Landeshauptstadt München hat auf der Vermögensseite der städtischen Bilanz keine negativen Auswirkungen, da der Abfluss liquider Mittel im gleichen Maße die Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen) erhöht. Die Bilanzsumme der Landeshauptstadt München wird von dieser Transaktion nicht tangiert.

Für die Wohnungsbaugesellschaften tritt nach Herstellung und Einsatz dieser Barmittel des Stammkapitals in gleicher Höhe der Sachwert der Immobilie.

3.2.2 Steigerung der Fertigstellungszahlen durch zusätzliche Bareinlagen in das Stammkapital durch ein Sonderprogramm für den geförderten Wohnungsbau

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist eines der dringendsten Anliegen in der Landeshauptstadt München. Der Neubautätigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gerade im Bereich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und insbesondere von geförderten Wohnungen kommt daher eine herausragende Bedeutung hierbei zu. Eine Steigerung der Fertigstellungszahlen über die bislang vom Stadtrat beschlossenen 1.000 Wohneinheiten hinaus ist daher anzustreben.

Eine solche Steigerung der Fertigstellungszahlen könnte durch die Bereitstellung von zusätzlichen Bareinlagen in das Stammkapital der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften grundsätzlich erreicht werden. Hierbei sind jedoch verschiedene interne sowie externe Faktoren zu berücksichtigen, insbesondere:

- Schaffung des notwendigen Baurechts entweder über die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Nachverdichtungen im unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB;
- Personalkapazitäten in den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften müssen ausreichend vorhanden sein;
- Ausreichende Finanzmittel als Bareinlage in das Stammkapital;
- Verfügbarkeit der notwendigen Bau- und Handwerksfirmen.

Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen erscheint eine Steigerung der Fertigstellungszahlen um ca. 250 bis 300 Wohneinheiten durchschnittlich jährlich bei einer Betrachtung der 5-Jahres-Zeiträume insgesamt machbar.

Als weitere Option für die Steigerung der Wohneinheiten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, könnte zudem der schlüsselfertige Zukauf des Förderanteils privater Wohnungsbauunternehmen

sein. Diese Option sollte neben der Neubautätigkeit weiter betrachtet werden. Zwar entstünden hiermit keine neuen geförderten Wohnungen, allerdings wären diese langfristig und somit über die eigentliche Bindungsdauer hinweg gesichert und befänden sich im städtischen Bestand und somit im städtischen Zugriffsbereich.

Ein sog. Sonderprogramm in Höhe von 250 Mio. € für den geförderten Wohnungsbau wäre daher geeignet, die Fertigstellungszahlen ab 2018 für beide städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen auf mindestens 1.250 Wohnungen pro Jahr zu steigern und böte ggf. zudem noch einen Spielraum, optional, wenn auch nachrangig, zum Ankauf weiterer schlüsselfertiger geförderter Wohnungen von privaten Bauträgern.

3.2.3 Zeitraum der Planungen

Die Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen wird jeweils in 5-Jahres-Zeitabschnitten (2013-2017; 2018-2022) geplant und überwacht (siehe auch Ziffer 3.1.2). Über die Finanzierung der Gesellschaften über diesen Planungshorizont hinaus sollte im zweiten Zeitabschnitt befunden werden. Die Bareinlagen in das Stammkapital sollten zunächst analog den definierten Zeitabschnitten fünf Jahre lang geleistet werden, beginnend mit dem Jahr 2016. Es wird vorgeschlagen, die Bareinlagen grundsätzlich jährlich zum Jahresbeginn bereitzustellen.

Gleiches sollte für das sog. Sonderprogramm (3.2.2) gelten mit der Abweichung, dass dieses für einen Zeitraum von 10 Jahren von 2016 bis einschließlich 2025 laufen soll. Hier wird im Rahmen eines Folgebeschlusses sowie der anstehenden Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms eine konkrete Aufteilung der Summe dieses Sonderprogrammes für die GEWOFAG und GWG München erfolgen.

3.3 Weiterer Verzicht auf Gewinnausschüttung bei GEWOFAG und GWG München über das Jahr 2019 hinaus

3.3.1 Durch den antizipierten Ausschüttungsverzicht realisierbares Neubauvolumen

Der ursprünglich im Rahmen des 4. Haushaltskonsolidierungskonzeptes für die Jahre 2007 bis 2011 bzw. 2019 geforderte Konsolidierungsbeitrag wird von den Gesellschaften erwirtschaftet und aufgrund des Ausschüttungsverzichtes infolge der Beschlüsse vom 02.07.2008 (Unternehmenssteuerreform 2008, Jahressteuergesetz 2008, Auswirkungen auf die Wohnungsbaugesellschaften mit städtischer Beteiligung – Konzerne, Gewinnausschüttungen nach dem 4. Haushaltssicherungskonzept, Vorlagen Nr. 08-14 / V 00375, Beschluss in nichtöffentlicher Sitzung) und 23.10.2013 (Wohnungsbaugesellschaften mit städtischer Beteiligung, Konzern GEWOFAG München, hier: Verzicht auf jährliche Regelgewinnausschüttung der GEWOFAG ab 2013, Vorlagen Nr. 08-14 / V 13095, Beschluss in nichtöffentlicher Sitzung) bis zum Jahr 2019 im Eigenkapital der GEWOFAG und der GWG

München zur Finanzierung des zusätzlichen wohnungswirtschaftlichen Engagements eingestellt. Die Konzepte beinhalten sowohl zusätzliche Maßnahmen im Wohnungsbau als auch Gebäudesanierungen mit energetischer Aufwertung und die Umsetzung innovativer, ökologischer und sozialer Wohnungsbaumodelle. Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.06.2013 (Wohnen in München V, Städtische Wohnungsbaugesellschaften, 1. Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen, 2. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München, 3. Stadtratsanträge, Vorlagen Nr. 08-14 / 12310, Beschluss in öffentlicher Sitzung) werden die eingestellten Mittel ab 2013 verstärkt für den Wohnungsneubau verwendet.

a) GEWOFAG

Mit den aus der eigenen operativen Geschäftstätigkeit erwirtschafteten Mitteln kann die GEWOFAG die im sogenannten "real-case" hinterlegten Fertigstellungszahlen von 425 Wohnungen p.a. erreichen und unter den aktuell zu erwartenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dauerhaft sicherstellen. Die Planung sieht sowohl im Planungsszenario "real-case" als auch "management-case" (Planung inkl. zusätzlicher städtischer Unterstützung) die vollständige Thesaurierung der erwirtschafteten eigenen Mittel vor.

Zu beachten ist, dass Ausschüttungen an die Landeshauptstadt München aus der GEWOFAG Holding GmbH vorzunehmen sind. Diese weist im Planungszeitraum ("real-case") im Gegensatz zum GEWOFAG Konzern dauerhaft negative Bilanzergebnisse aus, die nur durch Ausschüttungen aus der GEWOFAG Wohnen kompensiert werden können. Ausschüttungen aus der GEWOFAG Wohnen sind auch an Minderheitsgesellschafterinnen vorzunehmen. Ungeachtet dessen würde eine unterstellte Ausschüttung die Fertigstellungszahlen entsprechend reduzieren.

b) GWG München

Die von der GWG München intern kalkulierten Fertigstellungszahlen implizieren eine weiterhin vollständige Thesaurierung der Jahresüberschüsse der GWG München. Jegliche Ausschüttung würde diese Angaben entsprechend reduzieren. Die Mittel, die aus dem Ausschüttungsverzicht frei werden, werden vollständig in die Erhöhung der Fertigstellungszahlen investiert.

c) Verlängerung des Gewinnausschüttungsverzichts über 2019 hinaus

Mit einem Verzicht auf die Gewinnausschüttung für weitere drei Jahre von 2020 bis 2022 können Jahresüberschüsse als liquide Eigenmittel bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verbleiben. Diese werden vollständig in die Erreichung der Fertigstellungszahlen investiert. Im Falle eines Wiederauflebens der Ausschüttung ab dem Jahr 2020 würde

sich die unter Ziffer 2.3 als Ausgangssituation genannte Fertigstellungszahl reduzieren, da **der Ausschüttungsverzicht bereits in den Wirtschaftsplanungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften antizipiert wurde.**

Über die Verwendung der bislang ersparten Gewinnausschüttungen wird dem Stadtrat gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.10.2014 (Auf Gewinnausschüttung bei GWG und GEWOFAG auch nach 2015 verzichten, Vorlagen Nr. 14-20 / V 00959, Beschluss in öffentlicher Sitzung) bis Ende 2015 im Rahmen eines Zwischenberichtes vorgetragen.

3.3.2 Zeitraum der Planungen

Gemäß aktueller Beschlusslage verzichtet die Landeshauptstadt München für den Zeitraum 2008 mit 2019 auf Gewinnausschüttungen. Über die Verwendung der thesaurierten Mittel wurde bzw. wird dem Stadtrat im Rahmen des jährlichen Berichts zur Beteiligungssteuerung gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2008 (Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 02.07.2008 Zusätzliches wohnungswirtschaftliches Engagement anstelle Gewinnausschüttungen nach dem 4. Haushaltssicherungskonzept – Zielekatalog, Vorlagen Nr. 08-14 / V 01326, Beschluss in öffentlicher Sitzung) bzw. vom 26.06.2013 (Wohnen in München V, Städtische Wohnungsbaugesellschaften, 1. Steigerung und Verstetigung der Fertigstellungszahlen, 2. Finanzielles Engagement der Landeshauptstadt München, 3. Stadtratsanträge, Vorlagen Nr. 08-14 / 12310, Beschluss in öffentlicher Sitzung) berichtet. Ab dem Jahr 2020 bis 2022 sollen die Ausschüttungsverzichtsmittel vollständig für die Steigerung des Wohnungsneubaus verwendet werden. Die Berichterstattung soll in bisheriger Form weitergeführt werden.

4. Rechtliche Würdigung

Bei der Einbringung von städtischen Grundstücken in die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind die Grenzen des Steuerrechts, des EU-Beihilferechts sowie des Vergaberichts zu beachten.

4.1 Steuerrecht

Der Verkauf wie auch die Einlage von Grundstücken an bzw. in die städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterliegen der Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% des vereinbarten Grundstückskaufpreises (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz – GrEStG). Zur Vermeidung der Rechtsfolgen einer verdeckten Gewinnausschüttung (= Verkauf/Einlage über Verkehrswert) sowie auch einer verdeckten Einlage (=Verkauf/Einlage unterhalb des Verkehrswerts) sollte der Verkauf zum Verkehrswert bzw. die Einlage zum steuerlichen Teilwert erfolgen.

4.2 EU-Beihilferecht

4.2.1 Übertragung der Grundstücke und jährliche Bareinlage

Beihilferechtlich sind finanzielle Zuwendungen der Landeshauptstadt München an ihre öffentlichen Unternehmen insbesondere zulässig, wenn und soweit sie auch ein rational handelnder hypothetischer Privatinvestor vorgenommen hätte. Die städtischen Grundstücke bzw. die Bareinlage können damit unter marktüblichen Konditionen in die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eingebracht werden.

Die Einbringung der städtischen Grundstücke bzw. der Bareinlage steht dann mit dem EU-Beihilferecht in Einklang, wenn und soweit hierfür eine angemessene Gegenleistung, das heißt die Steigerung des Unternehmenswertes sowie eine marktübliche Rendite für die Landeshauptstadt München besteht. Um das Vorliegen dieser Voraussetzungen für die jeweilige Finanzhilfe im Einzelfall untersuchen zu können, sind der Landeshauptstadt München durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften entsprechende Berechnungen zu übermitteln. Aus aktueller Sicht lassen sich diese Voraussetzungen gut begründen, da sowohl die Grundstücksübertragungen als auch die Bareinlagen Investitionsmaßnahmen zum Wohnungsneubau darstellen, welche auf dem Münchner Immobilienmarkt sehr wahrscheinlich zu Wertsteigerungen und entsprechend auch zu einer angemessenen Rendite führen werden. Diese Rendite wiederum führt zu einer Steigerung des Eigenkapitals und damit zu einer Steigerung des Unternehmenswerts. Letztlich führen diese zwingend einzuhaltenden Voraussetzungen dazu, dass bei jeder Grundstücksübertragung bzw. Bareinlage von der Landeshauptstadt München in eine ihrer städtischen Wohnungsbaugesellschaften deren Einhaltung und Begründung im Einzelfall überprüft werden müssen.

4.2.2 Weiterer Verzicht auf Gewinnausschüttung über das Jahr 2019 hinaus

Bei einem weiteren Verzicht auf Gewinnausschüttung für den Zeitraum von 2020 bis 2022 kann davon ausgegangen werden, dass die beihilferechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

Die Auszahlung von Gewinnanteilen bedarf jeweils eines Beschlusses über die Gewinnverwendung durch die nach den Gesellschaftsverträgen der GEWOFAG bzw. der GWG München zuständigen Organe und kann nur unter Abzug der gesetzlich erforderlichen Leistungen erfolgen. Im Fall einer Leistung an die Landeshauptstadt München müsste von den Wohnungsbaugesellschaften jeweils von der Ausschüttung eine Kapitalertragsteuer in Höhe von derzeit 15 % der Gewinnausschüttung sowie, voraussichtlich noch bis zum Jahr 2019, ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % bezogen auf die Kapitalertragssteuer abgezogen und an das Finanzamt abgeführt werden. Die Steuerabzugsbeträge (derzeit rund 15,8 % der Ausschüttung) stellen auf Seiten der Landeshauptstadt München eine definitive Steuerbelastung dar und stünden folglich ggf. nicht mehr für eine Wiedereinlage zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund der Erreichung der vom Stadtrat bereits beschlossenen Fertigstellungszahlen ist insoweit einer Thesaurierung von Gewinnen der Vorzug zu geben. Die dadurch eingesparten Mittel können so weiterhin vermehrt für zusätzlichen Wohnungsneubau eingesetzt werden.

Die Ausführungen stehen unter dem Vorbehalt, dass die gegenwärtigen steuerlichen Regelungen, sofern sie für den Sachverhalt von Bedeutung sind, auch 2020 noch Bestand haben.

4.3 Vergaberecht

Die GEWOFAG Wohnen ist nach derzeitiger Rechts- und Sachlage als „Inhouse-fähig“ gegenüber der GEWOFAG Holding als auch gegenüber der Landeshauptstadt München anzusehen, da ihre Minderheitsgesellschafterin, die Bayerische Landesbank, eine Anstalt des öffentlichen Rechts ist und damit keine private Beteiligung an der GEWOFAG Wohnen besteht.

Die GWG München gilt in vergaberechtlicher Sicht weiterhin als „Inhouse-fähig“ gegenüber der Landeshauptstadt München.

5. Fazit und Entscheidungsvorschlag

Mit diesem Grundsatzbeschluss wird ein Maßnahmenpaket vorgeschlagen, dass den städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine Steigerung der bislang jährlich errichteten Wohnungen ermöglicht. Hierzu gehören:

- Einbringung von städtischen Grundstücken in die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München;
- zusätzliche jährliche Bareinlage von insgesamt 15 Mio. € pro Jahr im Zeitraum 2016 bis einschließlich 2020 (davon GEWOFAG 8 Mio. €, GWG München 7 Mio. €);
- Sonderprogramm in Höhe von 250 Mio. € insgesamt für 10 Jahre ab 2016 für beide städtischen Wohnungsbaugesellschaften;
- Fortsetzung des Verzichts auf Gewinnausschüttung.

Infolge dieser zusätzlichen städtischen Finanzmittel kann die Steigerung der vom Stadtrat der Landeshauptstadt München bereits beschlossenen 1.000 Wohneinheiten pro Jahr auf mindestens 1.250 Wohneinheiten ab dem Jahr 2018 ermöglicht werden. Es wird vorgeschlagen, die beschriebenen und benötigten Finanzmittel vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbedarfes in München zu gewähren.

Diese Finanzhilfen führen in der mittelfristigen Finanzplanung sowie in den betroffenen Jahren im Finanzhaushalt/Investitionstätigkeit zu deutlich geringeren Einzahlungen aus der Veräußerung von Grundstücken sowie zu höheren Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen (Bareinlage) als bisher geplant. Dadurch ist mittelfristig mit einer Reduzierung des Finanzmittelbestandes im hohen zweistelligen bis niedrigen dreistelligen Millionenbereich zu rechnen.

6. Stadtratsanträge

6.1 Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00811 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015: Grundstücke für geförderten Wohnungsbau schnell und einfach zur Verfügung stellen

Die SPD-Stadtratsfraktion hat am 24.03.2015 anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00811 (Anlage 1) gestellt. Darin wird die kostenfreie Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, z. B. im Wege der Sacheinlage, für den geförderten Wohnungsbau, die ggf. notwendige Refinanzierung von Grundstückskäufen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Falle des Erwerbs von Dritten sowie eine künftige Verfahrensänderung dergestalt, dass der Stadtrat bereits mit Billigung des Bebauungsplanes über die Übertragung von Grundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften entscheiden soll, angeregt.

Die Übertragung von städtischen Grundstücken auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Wege der Sacheinlage wurde unter Ziffer 3.1 dargestellt. Daneben besteht auch die Alternative, Grundstücke von Dritten zu erwerben, sofern dies finanziell möglich ist und die notwendigen Kapazitäten, insbesondere die entsprechende Baurechtsausweisung, bestehen. Bei einem Ankauf der Grundstücke von Dritten sollte, wie im Antrag vorgeschlagen wird, eine Refinanzierung durch die Landeshauptstadt München erfolgen.

Die Absicht des Antrags, das Verfahren zur Vergabe der städtischen Wohnbaugrundstücke an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zeitlich und organisatorisch zu straffen, wird grundsätzlich begrüßt. Bei den städtischen Flächen im Planungsgebiet Südpark / EON-Gelände erfolgte die Inhouse-Vergabe sogar schon knapp vor dem Billigungsbeschluss. Auch bei großen Planungsgebieten wie dem 1. Bauabschnitt Freiham, bei dem im Hinblick auf die gewünschte Mischung der Wohnbauarten und Zielgruppen Verteilungspläne zu erstellen und abzustimmen sind, konnte durch eine Straffung des Abstimmungsverfahrens erreicht werden, dass die Inhouse-Vergabe dem Stadtrat zeitnah nach dem Billigungsbeschluss vorgelegt werden konnte. Vom Beginn des Bebauungsplanverfahrens bis zum Grundstücksverkauf sind diverse Verfahrensschritte und derzeit mehrfache Stadtratsbefassungen durchzuführen. Auch hier prüfen die beteiligten Referate derzeit, ob und in-

wieweit entsprechende Verfahrensschritte und Beschlüsse zukünftig zusammengefasst werden können.

Zur Notwendigkeit eines Kaufvertrages ist darauf hinzuweisen, dass neben den allgemeinen kaufvertraglichen Regelungen wie Haftung etc. die derzeitigen vertraglichen Auflagen insbesondere dazu dienen, den (freifinanzierten) Verkehrswert bis zum reduzierten Kaufpreis im geförderten Wohnungsbau zu mindern, um nicht mit Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung (BayGO) (Verbot des Unterwertkaufs) in Konflikt zu geraten. Dementsprechend wird auch über eine Kaufpreisnachbesserungsklausel im Kaufvertrag sichergestellt, dass bei intensiverer und höherwertiger Nutzung ein Kaufpreisausgleich zu erfolgen hat. Ein genereller Verzicht auf den Abschluss von Verträgen ist nicht möglich, da grundsätzlich jedes Grundstücksgeschäft – auch das zwischen der Stadt und ihren Tochtergesellschaften - der notariellen Beurkundung bedarf. Um jedoch die gewünschte Verfahrensbeschleunigung und Vereinfachung der Verträge zu erreichen, wird vorgeschlagen, in Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen allgemein gültigen Grundvertrag zu erarbeiten, der die wesentlichen Eckpunkte eines Grundstücksgeschäfts und die Notwendigkeiten des Art. 75 BayGO berücksichtigt. Die mit den Gesellschaften zu treffenden Festlegungen beschränken sich damit auf die spezifischen Besonderheiten des Einzelfalls.

Dem Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00811 wird damit weitestgehend entsprochen. Hinsichtlich der beantragten zeitlichen und organisatorischen Straffung der Grundstücksvergaben wird der Stadtratsantrag aufgegriffen. Die Verwaltung wird diesen Vorschlag prüfen und dem Stadtrat zu gegebener Zeit berichten.

6.2 Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00807 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015: „1.000-Wohnungen-Programm“ und Sanierung gleichzeitig ermöglichen

Die SPD-Stadtratsfraktion hat am 24.03.2015 anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00807 (Anlage 2) gestellt. Darin wird der schrittweise Anstieg der Neubauzahlen bis 2017 auf 1.000 Wohnungen pro Jahr ohne Beeinträchtigung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen beantragt. Hierfür sollen durch die Landeshauptstadt München 15 Mio. € pro Jahr zur Verfügung gestellt werden.

Wie unter Ziffer 3 des Vortrags dargestellt, ist die Erreichung der Neubaufertigstellungszahlen durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf mindestens 1.000 Wohneinheiten p.a. nur dann zu realisieren, wenn die Landeshauptstadt München neben der Grundstücksübertragung eine jährlich vorzunehmende Bareinlage gewährt. Das Neubauvolumen von mindestens 1.000 Wohneinheiten pro Jahr kann nur durch eine Kombination

dieser Maßnahmen erreicht werden. Dabei kann die Erreichung dieses Neubauvolumens erst ab dem Jahr 2018 realisiert werden.

Die Bareinlage soll in Höhe von bis zu 15 Mio. € pro Jahr für beide Wohnungsbaugesellschaften zusammen gewährt werden. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Neubauvolumen soll der GEWOFAG ein Anteil von dieser Bareinlage in Höhe von 8 Mio. € und der GWG München ein Anteil in Höhe von 7 Mio. € pro Jahr in das jeweilige Stammkapital übertragen werden. Es wird vorgeschlagen, die im Rahmen des Stadtratsantrags gewährten Finanzmittel in Höhe von 15 Mio. € pro Jahr für die vorgeschlagene Bareinlage zu verwenden.

Damit wird dem Stadtratsantrag entsprochen.

6.3 Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 00808 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015: „250-Millionen-Euro-Sonderprogramm“ für geförderten Wohnungsbau“

Die SPD-Stadtratsfraktion hat am 24.03.2015 anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 00808 (siehe Anlage 3) gestellt. Darin wird gefordert, dass die Landeshauptstadt München über die bisherigen Mittel zur Förderung des geförderten Wohnungsbaus hinaus im Rahmen eines Sonderprogramms 250 Mio. € bereitstellt. Mit diesen Mitteln sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG in den Jahren 2017 – 2026 mindestens 2.500 zusätzliche neue Wohnungen im geförderten Wohnungsbau realisieren.

Als Begründung für den Antrag wird darauf hingewiesen, dass es in den kommenden Jahren große vorhandene Flächen gibt und viele neue Bebauungspläne ausreichend Baurecht ausweisen. Daher soll eine erhöhte Neubautätigkeit beider Gesellschaften nicht am Geld scheitern.

Wie unter Ziffer 3.2.2 des Vortrags dargestellt, ist eine Erhöhung der bislang beschlossenen Fertigstellungszahlen über 1.000 Wohneinheiten hinaus mit einem Gesamtmaßnahmenpaket sowie bei Vorliegen verschiedener Voraussetzungen möglich. Für eine Steigerung um ca. 250 bis 300 Wohneinheiten jährlich durchschnittlich bei einem Betrachtungszeitraum von 5 Jahren für beide städtische Wohnungsbaugesellschaften zusammen können nach derzeitigem Kenntnisstand sowohl die notwendigen Grundstücke mit entsprechendem Baurecht zur Verfügung stehen, als auch die notwendigen personellen Kapazitäten bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellt werden. Dabei kann die Erreichung dieses Neubauvolumens erst ab dem Jahr 2018 realisiert werden (vgl. Ziffer 3 des Vortrags).

Einen Engpass bildet in der letzten Zeit die Verfügbarkeit der Bau- und Handwerksfirmen, zumindest bestimmte Gewerbe betreffend. Hier herrscht in München nach Auskunft der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine sehr angespannte Marktsituation. Als weitere Auswirkung dieser Knappheit am Markt ist zudem ein entsprechender Kostenanstieg bei den entsprechenden Gewerken festzustellen.

Der Antrag beinhaltet ein Sonderprogramm in Höhe von 250 Mio. € für einen Zeitraum von 10 Jahren. Die konkrete Aufteilung der Summe aus diesem Sonderprogramm sowohl hinsichtlich der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften (mit entsprechender Erhöhung des jeweiligen Stammkapitals) als auch in den einzelnen Jahren ist noch zu klären und soll in einer Folgebeschlussvorlage dem Stadtrat konkreter dargestellt werden. Schwerpunkt dieses Sonderprogramms ist die Steigerung der Neubaufertigstellungen des geförderten Wohnungsbaus. Sofern darüber hinaus weitere Möglichkeiten der Erlangung von gefördertem Wohnraum in das Portfolio von GEWOFAG und GWG München, z. B. durch den schlüsselfertigen Zukauf des Förderanteils privater Wohnungsbauunternehmen, sich ergeben und das Sonderprogramm diesbezüglich noch nicht ausgeschöpft ist, werden diese Optionen ergänzend, aber nachrangig zur Neubautätigkeit, weiterverfolgt.

Damit wird dem Stadtratsantrag entsprochen.

6.4 Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 05079 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN/RL: Städtische Wohnbaugrundstücke dauerhaft für bezahlbaren Wohnraum sichern, geförderten Wohnungsbau im Erbbaurecht verwirklichen sowie Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 00686 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN/RL: Nachhaltige Sicherung des kommunalen Wohnungsbauprogramms – mehr bezahlbaren Wohnraum selber bauen

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL stellte am 13.02.2015 den Antrag Nr. 14-20 / A 00686 (siehe Anlage 4) sowie am 06.02.2014 den Antrag Nr. 08-14 / A 05079 (siehe Anlage 5).

Mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 00686 wird angeregt, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften finanziell und personell zu stärken, damit diese 2015/2016 mindestens 1.000 Wohneinheiten pro Jahr und ab 2017 mindestens 1.300 Wohneinheiten pro Jahr fertigstellen können. Dazu sollen die rechtlichen Möglichkeiten, um der GEWOFAG sowie der GWG München die benötigten Grundstücke als Sacheinlage oder durch Erbpachtvergabe zur Verfügung zu stellen, geprüft werden.

Mit dem Antrag Nr. 08-14 / A 05079 wird angeregt, städtische Wohnbaugrundstücke nur noch mit langfristiger sozialer Bindung oder im Erbbaurecht an Privatpersonen und -investoren zu vergeben sowie zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstärkt Privatgrundstücke, die im Erbbaurecht vergeben werden, für den geförderten Wohnungsbau zu akquirieren und hierfür eine geeignete Fördersystematik zu schaffen.

Finanzielle Stärkung der Wohnungsbaugesellschaften

Die Möglichkeiten und Auswirkungen der finanziellen Stärkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Prüfung der Übertragung von städtischen Grundstücken im Wege der Sacheinlage wurden in den Ausführungen unter Ziffer 3 des Vortrags dargestellt. Mit diesen vorgeschlagenen zusätzlichen Mitteln kann eine Erreichung der Fertigstellungszahlen auf mindestens 1.250 Wohnungen p.a. ab dem Jahr 2018 realisiert werden. Dieses Ergebnis stellt nach aktuellem Stand gleichzeitig eine realistische Einschätzung der Leistungsfähigkeit der städtischen Wohnungsbaugesellschaften dar.

Vergabe städtischer Grundstücke im Wege des Erbbaurechts

Die Verwaltung prüft derzeit, ob der Verzicht der Landeshauptstadt München auf jegliche Veräußerung von Grundstücken zugunsten der Bestellung von Erbbaurechten oder alternativ die verstärkte Vergabe von Grundstücken im Wege des Erbbaurechts (neben einer Veräußerung) ein gangbarer Weg wäre, die sozial- und wohnungspolitischen Ziele dauerhaft zu sichern. Zielsetzung ist eine dauerhafte Sicherung des Einflusses der Landeshauptstadt München auf Grundstücke bei der Nutzung durch Dritte. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München sind 100%ige Tochtergesellschaften der Landeshauptstadt München. Die Immobilien im Besitz der Wohnungsbaugesellschaften befinden sich damit mittelbar im Eigentum der Landeshauptstadt München. Diese Besitzverhältnisse stellen bereits eine erhebliche Einflussmöglichkeit der Landeshauptstadt München dar. Vergaben im Erbbaurecht würden diese gewünschte Einflussmöglichkeit im Hinblick auf die verfolgte Zielsetzung nicht erheblich stärken. Der Weg der Vergabe städtischer Grundstücke im Wege der Erbpacht sollte somit vornehmlich gegenüber Dritten geprüft und umgesetzt werden, gegenüber den städtischen Wohnungsbaugesellschaften aber eine Ausnahme in begründeten Einzelfällen bleiben. Die Verwaltung wird die Anwendbarkeit des Erbbaurechts gegenüber Dritten prüfen und sich auch im Rahmen der Weiterentwicklung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ verstärkt mit diesem Thema befassen.

Unabhängig hiervon behandelt das Sozialreferat das Thema Erbbaurechte in Bezug auf Privatvermögen, wie unter anderem Stiftungsvermögen. Hierzu wird auf die Beschlussvorlage Nr. 14-20 / V 03021 des Sozialreferats verwiesen.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 00686 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN/RL vom 13.02.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Der Antrag Nr. 08-14 / A 05079 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN/RL vom 06.02.2014 wird aufgegriffen und im Rahmen der Fortschreibung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München“ behandelt.

6.5 Stadtratsantrag Nr. 08-14 / 05020 von DIE LINKE: Auf Gewinnausschüttung bei GWG München und GEWOFAG auch nach 2019 verzichten

DIE LINKE hat am 17.01.2014 anliegenden Antrag Nr. 08-14 / A 05020 (Anlage 6) gestellt.

Darin wird der Stadtrat gebeten, zu beschließen:

1. „Solange die Wohnungsnot in München anhält, verzichtet der Stadtrat auch über das Jahr 2019 hinaus auf Gewinnausschüttungen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften. Erwirtschaftete Überschüsse verbleiben als zusätzliches Eigenka-pital in den Gesellschaften für höhere Investitionen in Neubau und Sanierungen.
2. Über die zusätzlichen Maßnahmen wird in den Wirtschaftsplänen und Geschäfts-jahresberichten an den Stadtrat regelmäßig berichtet.“

Per Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.10.2014 (Auf Gewinnaus-schüttung bei GWG und GEWOFAG auch nach 2015 verzichten, Vorlagen Nr. 14-20 / V 00959, Beschluss in öffentlicher Sitzung) wurde Ziffer 2 des Antrags abschließend behandelt und der Verwaltung der Auftrag erteilt, den Antrag in Ziffer 1 bis Ende 2015 zu behandeln.

Der Ziffer 1 des Antrags der Stadträtin Brigitte Wolf vom 17.01.2014 wird nach den Aus-führungen in Ziffer 3.3 des Vortrags entsprochen.

7. Beteiligung anderer Referate und Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Die Stadtkämmerei hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen.

Das Kommunalreferat hat dieser Beschlussvorlage zugestimmt und weist der Vollständig-keit halber darauf hin, dass die geplanten Übertragungen von städtischen Grundstücken, insbesondere in den Maßnahmegebieten wie z.B. Freiham, Messestadt Riem, Bayernka-serne und Prinz-Eugen-Kaserne, zu erheblichen Mindereinnahmen in den Einnahmen-Ausgaben-Schätzungen führen werden. Daher müssen gegebenenfalls entsprechende Mittel zur Realisierung der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt werden.

Die Beschlussvorlage ist mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München abgestimmt.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in oben bezeichneter Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk sowie dem zuständigen Verwaltungsbeirat Beteiligungsmanagement, Herrn Stadtrat Kuffer, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Landeshauptstadt München überträgt gemäß Ziffer 3.1 des Vortrags städtische Grundstücke auf die beiden städtischen Wohnungsgesellschaften im Wege der Einlage. Die somit thesaurierten Eigenmittel werden für die Fertigstellung von zusätzlichen Wohnungen eingesetzt. Die Einzelübertragungen der Grundstücke werden dem Stadtrat im Vorfeld einzelfallbezogen durch die Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegt.
2. Daneben werden der GEWOFAG und der GWG München weitere Finanzmittel der Landeshauptstadt München in Form einer jährlichen Bareinlage in das Stammkapital in Höhe von insgesamt 15 Mio. € pro Jahr im Zeitraum von 2016 bis einschließlich 2020 zur Verfügung gestellt. Hiervon werden der GEWOFAG jährlich 8 Mio. € und der GWG München jährlich 7 Mio. € gewährt. Diese Barmittel sollen für die Fertigstellung von Wohnungen eingesetzt werden.
3. Zusätzlich wird ein Sonderprogramm in Höhe von 250 Mio. € für den geförderten Wohnungsbau durch die Landeshauptstadt München für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Zeitraum von 2016 bis einschließlich 2025 zur Verfügung gestellt. Damit soll insbesondere die Neubaufertigstellung vom geförderten Wohnungsbau um zusätzlich mindestens 2.500 neue Wohnungen in einem 10-Jahreszeitraum ab 2018 gesteigert werden. Die Zahlungen aus dem Sonderprogramm werden das Stammkapital der beiden Gesellschaften entsprechend erhöhen. Zur Aufteilung der Mittel des Sonderprogramms auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München wird der Stadtrat erneut befasst.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Betreuungsreferat der städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird beauftragt, die erforderlichen Mittel zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015 – 2019 rechtzeitig anzumelden. Gleichfalls sind die jährlich benötigten Mittel bei den jährlichen Haushaltsplanaufstellungsverfahren rechtzeitig anzumelden.
5. Vor dem Hintergrund der Erreichung der vom Stadtrat bereits beschlossenen Fertigstellungszahlen verzichtet die Landeshauptstadt München in den Jahren 2020 bis einschließlich 2022 auf die Möglichkeit von Gewinnausschüttungen. Diese Mittel sollen ausschließlich für den Wohnungsneubau eingesetzt werden.
6. Die Zielzahl der Fertigstellungen für beide städtischen Wohnungsbaugesellschaften zusammen wird ab 2018 im Schnitt auf 1.250 Wohnungen pro Jahr erhöht.
7. Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden gebeten, die durch diese zusätzlichen Mittel ermöglichten Neubaufertigstellungen in ihren Wirtschaftsplänen darzustellen.

8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat jährlich über die Verwendung der zusätzlichen Mittel im Rahmen der jährlichen Controllingbeschlüsse zu berichten.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur künftigen Übertragung konkreter städtischer Grundstücke zusammen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften hinsichtlich einzelfallspezifischer Besonderheiten und standardisierter Vorgehensweisen zu entwickeln. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, inwieweit eine zeitliche und organisatorische Straffung der Grundstücksvergaben – insbesondere durch Zusammenfassung von Verfahrensschritten bzw. Stadtratsbeschlüssen – erreicht werden kann und berichtet dem Stadtrat vom Ergebnis.
10. Die städtischen Mitglieder in den Gesellschaftsorganen der GEWOFAG und der GWG München werden gebeten, dort entsprechend den Ziffern 1 und 2 des Antrags zu votieren.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00811 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015 ist damit weitestgehend geschäftsordnungsgemäß behandelt. Hinsichtlich der beantragten zeitlichen und organisatorischen Straffung der Grundstücksvergaben wird der Stadtratsantrag aufgegriffen.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00807 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herr StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00808 von Herrn StR Christian Amlong, Frau StRin Heide Rieke, Frau StRin Ulrike Boesser, Herrn StR Hans Dieter Kaplan, Frau StRin Bettina Messinger vom 24.03.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Der Antrag Nr. 14-20 / A 00686 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN/RL vom 13.02.2015 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
15. Der Antrag Nr. 08-14 / A 05079 der Stadtratsfraktion Bündnis 90 DIE GRÜNEN/RL vom 06.02.2014 wird aufgegriffen.
16. Der Antrag Nr. 08-14 / A 05020 von DIE LINKE vom 17.01.2014 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
17. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1
3. An das Direktorium HA I C/S
4. An das Sozialreferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/1
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/02
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.
14. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03 zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3