

**Verlängerung der Pachtverträge mit der
MÜNCHENSTIFT GmbH und Großer Bauunterhalt
für die an die MÜNCHENSTIFT GmbH
verpachteten Häuser in 2016**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04089

Beschluss des Sozialausschusses vom 29.10.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Pachtverträge für die vollstationären Einrichtungen

Die städtische Gesellschaft MÜNCHENSTIFT GmbH hat am 15.04.1997 mit der Landeshauptstadt München Pachtverträge für die vollstationären Alteneinrichtungen St. Martin, St. Josef, Rümmanstraße und Hans-Sieber-Haus bzw. mit der Katharina-Wahl-Stiftung für das Haus an der Tauernstraße abgeschlossen.

Für das Vertragsverhältnis wurde eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2015 vereinbart, wobei der Pächterin das Recht eingeräumt wurde, schriftlich bis zum 31.07.2014 von der Verpächterin die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum 31.12.2025 zu verlangen.

Diese Verlängerungsoption nahm das Unternehmen fristgerecht mit Schreiben vom 03.07.2014 wahr, wobei das Vertragsverhältnis für die Häuser Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus jeweils mit dem Umzug in die geplanten Neubauten endet. Gleichzeitig wurde von der MÜNCHENSTIFT GmbH darauf hingewiesen, dass der Pachtvertrag nicht in der bisherigen Form weiter geführt werden sollte, sondern einige Vertragsbedingungen angepasst werden müssten, v.a. die Definition des Kleinen und Großen Bauunterhalts (BU) und deren Regelungen zur Durchführung und Finanzierung bzw. die Neubewertung der Pachtkosten.

2. Pachtverträge für die beiden Altenwohnheime und das Mathildenstift

Für das **Altenwohnheim Margarete-von-Siemens-Haus** schloss die Landeshauptstadt München für die nicht-rechtsfähige Stiftung „Altenwohnheim Margarete-von-Siemens-Haus“ einen ähnlichen Pachtvertrag ab, der ebenfalls bis 31.12.2015 läuft und bis 31.12.2025 verlängert werden kann.

Auch hier teilte die MÜNCHENSTIFT GmbH mit Schreiben vom 03.07.2014 mit, dass das Vertragsverhältnis bis 31.12.2025 fortgesetzt werden soll. Wiederum betonte die MÜNCHENSTIFT GmbH ihren Wunsch, bestimmte Vertragsinhalte anzupassen

(neben der Regelung für den Großen BU hier noch die Festschreibung des Defizit-ausgleichs, den die Stadt seit 2005 jährlich für die beiden Altenwohnheime gewährt).

Für das **Altenwohnheim Karl-Rudolf-Schulte-Haus** wurde aus nicht mehr nachvoll-ziehbaren Gründen eine andere Regelung getroffen. Hier wurde ein unbefristeter Vertrag abgeschlossen, der halbjährlich von beiden Parteien gekündigt werden kann. Deshalb besteht hier kein akuter Handlungsbedarf. Aber auch hier muss der Vertrag wie beim Margarete-von-Siemens-Haus zur Wahrung der beiderseitigen Interessen angepasst werden

Das Mietverhältnis für das **Mathildienstift**, ein Haus für selbständiges Wohnen, wurde fest bis zum 31.12.2015 abgeschlossen und verlängert sich jeweils um zwei Jahre, sofern es nicht mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt wird.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH teilte mit Schreiben vom 08.07.2014 mit, dass sie das Haus prinzipiell weiterführen will, aber auch hier die Konditionen neu verhandelt werden müssen. Derzeit läuft der Mietvertrag folglich bis 31.12.2017.

Für dieses Haus wurde die spezielle Regelung vereinbart, dass die MÜNCHEN-STIFT GmbH keine Miete bezahlt, dafür aber alle Baumaßnahmen durchführt. Dies war für die städtische Gesellschaft und für die Eigentümerin, die nicht-rechtsfähige Stiftung „Wohlfahrtsfonds“, vertreten durch die Landeshauptstadt München, eine zufriedenstellende Lösung. Nachdem aber seit der Sanierung des Hauses über 20 Jahre vergangen und zunehmend Bauunterhaltsmaßnahmen notwendig sind, möchte die MÜNCHENSTIFT GmbH das Haus auf Dauer nur weiterführen, wenn die Kondi-tionen angepasst werden.

Derzeit werden durch einen externen Gutachter der Bauzustand des Hauses und die Maßnahmen, die innerhalb der nächsten zehn Jahre erforderlich sind, ermittelt und bewertet. Im nächsten Schritt ist dann auch die erstmalige Bewertung der Miete erforderlich, wenn die MÜNCHENSTIFT GmbH nur noch, wie bei den anderen Pacht-häusern, für den Kleinen Bauunterhalt zuständig ist.

Erst dann kann eine Entscheidung über die künftige Vertragsgestaltung getroffen werden.

3. Bauprogramm bzw. Durchführung und Finanzierung des Großen BU

Nach den Pachtverträgen (mit Ausnahme des Vertrages für das Mathildienstift) sind die Eigentümerinnen, die Landeshauptstadt München und die jeweilige Stiftung, für die Durchführung und Finanzierung des Großen BU zuständig und die MÜNCHEN-STIFT GmbH für den Kleinen BU. Aufgrund ihrer bisherigen Refinanzierungsmöglich-keiten über den Pflegesatz war sie ebenso für die Umsetzung von Um- und Neubau-ten des Bauprogramms mit finanzieller Unterstützung der Eigentümerinnen verant-wortlich.

Nachdem während des Bauprogramms aber bei allen Häusern größere Investitionen getätigt wurden, wäre die Differenzierung zwischen Großem BU und Um- bzw. Neu-bau, also auch die Klärung der Zuständigkeit von Verpächterin und Pächterin, äußerst problematisch gewesen. Die Verantwortung für den Großen BU wurde deshalb an die MÜNCHENSTIFT GmbH übertragen und der Rückfluss der von der MÜNCHENSTIFT GmbH geleisteten Pachtzahlungen stellte de facto den Ausgleich für die Übernahme dieser Aufgabe dar.

Der Pachtrückfluss war damit ein Teil der Einnahmen des Bauprogramms. Aufgabe und Kostentragung wurde durch entsprechende Finanzierungsvereinbarungen vertraglich mit der städtischen Gesellschaft geregelt.

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 BU für die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser in den Jahren 2013/ 2014. Diese Übergangslösung beinhaltete, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH weiterhin den Großen BU für die Eigentümerinnen übernimmt. Da aber bei den Pachthäusern keine Maßnahmen mehr im Rahmen des Bauprogramms umgesetzt wurden, wurden nur noch bereits genehmigte Maßnahmen des Großen BU über das Bauprogramm abgewickelt. Neue Maßnahmen wurden hausbezogen und gegen volle Kostenerstattung außerhalb des Bauprogramms durchgeführt. Als eine Art Abschlagszahlung floss weiterhin die Pacht an die MÜNCHENSTIFT GmbH zurück, die aber nun genau mit den Ausgaben abgerechnet wurde.

V.a. aufgrund der äußerst komplexen Neubewertung der Pachtzahlungen und EU- und umsatzsteuerrechtlicher Prüfungen konnte die Anpassung der Pachtverträge bis Ende 2014 nicht erfolgen, so dass für das Jahr 2015 nochmals eine Interimsregelung für den Großen Bauunterhalt auf der Basis der Vereinbarung mit der MÜNCHEN-STIFT GmbH für die letzten beiden Jahre genehmigt wurde (Beschluss der Vollversammlung vom 28.01.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01938) .

Ferner genehmigte der Stadtrat mit Beschluss des Sozialausschusses vom 16.04.2015 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 02455) die Schließung des Bauprogramms zum 31.12.2014. Dieser Beschlussvorlage können auch nähere Informationen zum Ablauf des Bauprogramms und seiner Refinanzierung entnommen werden.

Da die Pachtverträge erst Ende 2015 auslaufen, wurde bei der Abfassung dieser beiden Beschlüsse davon ausgegangen, dass rechtzeitig überarbeitete Pachtverträge bis Ende 2025 mit der MÜNCHENSTIFT GmbH abgeschlossen werden können.

4. Derzeitiger Sachstand

Wie dem Stadtrat in der Beschlussvorlage „Beauftragung zur Durchführung eines Private-Investor-Test (PIT) bei der MÜNCHENSTIFT GmbH“ mit Beschluss des Sozialausschusses vom 08.10.2015 bzw. der Vollversammlung am 21.10.2015 dargestellt werden soll, laufen seit ca. einem Jahr intensive Prüfungen, wie die finanzielle Zukunft des Unternehmens langfristig gesichert und gleichzeitig die nötigen Investitionen für die geplanten Neubauten der Häuser Tauernstraße und Hans-Sieber-Haus getätigt werden können.

Die Finanzierung dieser Investitionen könnte durch die Zuführung von Eigenkapital durch die Gesellschafterin erfolgen, die aber konform mit dem EU-Beihilfenrecht gestaltet werden muss.

Das Sozialreferat sieht im Benehmen mit der MÜNCHENSTIFT GmbH derzeit in der Durchführung eines PIT mit - freilich - positivem Ergebnis die einzige Möglichkeit, der MÜNCHENSTIFT GmbH die für die Umsetzung der beiden Neubauten nötigen Mittel zur Verfügung zu stellen.

Für ein positives Ergebnis des PIT ist aber eine zwingende Voraussetzung, dass die Investitionen eine ausreichende Rendite versprechen, d.h. das Unternehmen muss u.a. ausreichende, positive Betriebsergebnisse erzielen.

In intensiver Zusammenarbeit der MÜNCHENSTIFT GmbH, des Sozialreferats und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner wird derzeit eine konkrete 10-Jahres-Planung aufbereitet.

Dabei werden auch alle möglichen Optimierungspotenziale überprüft.

Zum größten Teil kann die MÜNCHENSTIFT GmbH die Maßnahmen selbst unmittelbar umsetzen, wie Einsparungen bei Personal- und Sachkosten bzw. eine (moderate) Erhöhung der Pflegesätze.

Die bisherigen Prüfungen zeigen jedoch, dass ein zusätzliches, materielles Engagement der Gesellschafterin erforderlich ist, wenn die Beteiligungsgesellschaft dauerhaft stabil ausgestattet sein soll und dazu alle Vorgaben/Wünsche der Gesellschafterin (v.a. die Rückführung des Sanierungstarifvertrages in den TVÖD) umgesetzt werden sollen.

Da schon aufgrund pflegerechtlicher Bestimmungen laufende Betriebskostenzuschüsse der Landeshauptstadt München als Gesellschafterin ausscheiden, müssen andere Wege gefunden werden, wie die Gesellschafterin zur Verbesserung des Betriebsergebnisses ihrer Gesellschaft beitragen kann.

Eine mögliche Variante ist, dass für den Kleinen Bauunterhalt eine Obergrenze von 1.000,- € angesetzt wird, d.h. die MÜNCHENSTIFT GmbH müsste alle Maßnahmen bis zu 1.000,- € bezahlen und ab 1.000,- € wird die Maßnahme dann dem Großen BU

zugerechnet, für den die Eigentümerinnen, die Landeshauptstadt München und die Stiftung beim Haus an der Tauernstraße (allerdings nur bis zum Umzug in den Neubau), zuständig sind.

Welche Auswirkungen dies auf das Ergebnis der MÜNCHENSTIFT GmbH bzw. auf die Ausgaben der Landeshauptstadt München hat, wird derzeit geprüft.

Da die Abgrenzung zwischen Kleinem und Großen BU aber ein wesentliches Kriterium für die Überarbeitung und damit die Verlängerung der Pachtverträge ist, ist es wiederum nicht möglich, die Pachtverträge endgültig anzupassen und zumindest bis 2025 zu verlängern.

Das Ergebnis der Pachtbewertung liegt seit Ende 2014 vor und die Erhöhung der Pachtzinsen wurde ab Anfang 2014 wie vereinbart umgesetzt.

5. Verlängerung der bisherigen Pachtverträge bis Ende 2016

Es wird deshalb vorgeschlagen, die bisherigen Pachtverträge für die Häuser St. Martin, St. Josef, Rümmanstraße, Hans-Sieber-Haus, Tauernstraße und das Altenwohnheim Margarete-von-Siemens-Haus um ein Jahr bis Ende 2016 zu verlängern.

Die Regelungen dieses Vertrages können für dieses Jahr weitestgehend beibehalten werden.

Lediglich die Regelungen zur Durchführung und Finanzierung des Großen Bauunterhalts werden wie in den Jahren 2013 mit 2015 modifiziert (vgl. Punkt 6).

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des § 6 des Vertrages nach Beendigung des Bauprogramms Ende 2014 nicht mehr anzuwenden sind. Nach § 6 sind Maßnahmen zur Modernisierung, Neu- und Umbauten durch die Pächterin umzusetzen und zu finanzieren.

Diese in einem Pachtvertrag unübliche Regelung war durch das Finanzierungsmodell des Bauprogramms begründet. Nach Beendigung des Bauprogramms und der aufgrund der dem Stadtrat bekannten Änderung bei der Refinanzierungsmöglichkeit über den Pflegesatz sind die Eigentümerinnen wieder in vollem Umfang für den Großen BU und alle sonstige Baumaßnahmen verantwortlich. Die MÜNCHENSTIFT GmbH ist als Pächterin nur für den Kleinen BU zuständig.

In 2016 sind jedoch keine Modernisierungen bzw. Umbauten der verpachteten Häuser geplant, so dass dieser Hinweis nur zur Information dient.

6. Regelungen für den Großen BU in 2016

Die seit 2013 bewährte Übergangsregelung zur Durchführung und Finanzierung des Großen BU der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser soll auch noch in 2016 fortgesetzt werden.

Das bedeutet im Wesentlichen:

- Die MÜNCHENSTIFT GmbH (und nicht das Baureferat der Landeshauptstadt München) übernimmt die Projektleitung für die Maßnahmen des Großen BU der an die Gesellschaft verpachteten Gebäude.
- Die Maßnahmen für 2016 werden dem Sozialreferat spätestens im Dezember 2015 zur abschließenden Abstimmung und Genehmigung vorgelegt. Nur dringende, sicherheitsrelevante Maßnahmen können auch unterjährig nachge-reicht werden.
- 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 zurückfließenden Pacht-zahlungen abzüglich des für frühere Darlehen noch anfallenden Schulden-dienstes.

Wenn der Pachtrückfluss die Kosten nicht abdeckt, werden zusätzliche Mittel vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassung im Stadtrat bereitgestellt. Sollten die Baukosten geringer als der jeweilige Pachtrückfluss sein, müssen die nicht verbrauchten Mittel aus EU-rechtlichen Gründen grundsätzlich zurückgezahlt werden. Rücklagen für die Maßnahmen der nächsten Jahre können nur eingeschränkt 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.

7. Abrechnung der Jahre 2013 mit 2015 und Kosten der Interimslösung für den Großen BU in 2016

In den Jahren 2013 und 2014 wurden die meisten Maßnahmen des Großen BU noch über das Bauprogramm abgewickelt, so dass für diese Jahre nur relativ wenige Maßnahmen konkret mit dem Pachtrückfluss verrechnet werden mussten. Außerdem wurden auch beim Hans-Sieber-Haus, bei dem ein Neubau geplant ist, nur noch die unbedingt nötigen Unterhaltsmaßnahmen durchgeführt. Deshalb übersteigt der für diese beiden Jahre gezahlte Pachtrückfluss die damit zu verrechnenden Ausgaben für den Großen BU um 2,92 Mio. € (ohne das Haus an der Tauernstraße, das als Stiftungsgebäude gesondert abgerechnet wird).

Ab Beendigung des Bauprogramms, d.h. ab 2015 müssen aber alle Maßnahmen des Großen BU über den Pachtrückfluss refinanziert werden. Die für die drei älteren und

zum Teil denkmalgeschützten, großflächigen Häuser St. Martin, St. Josef und Rümmanstraße notwendigen Bauunterhaltsmaßnahmen übersteigen nach dem derzeitigen Planungsstand für das Jahr 2015 den Pachtrückfluss um 1,55 Mio. €. Mit der Einsparung beim Hans-Sieber-Haus von voraussichtlich 550.000 € wäre folglich eine Million EURO für Maßnahmen des Großen BU zusätzlich zu finanzieren.

Von ähnlichen Beträgen kann man auch für 2016 ausgehen, so dass die Aussage getroffen werden kann, dass auch die Kosten des Großen BU, die den Pachtrückfluss übersteigen, aus den Überschüssen der Jahre 2013/14 bezahlt werden können und keine zusätzlichen Kosten auf die Gesellschafterin in 2016 für diesen Zweck zukommen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, dass die Überzahlungen 2013/14 weiterhin bei der MÜNCHENSTIFT GmbH verbleiben können (mit Ausnahme des Stiftungshauses Tauernstraße) und mit den nicht gedeckten Ausgaben für die Jahre ab 2015 verrechnet werden.

8. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Prüfung der finanziellen Sicherung der MÜNCHENSTIFT GmbH werden auch das Thema Abgrenzung Kleiner und Großer BU für die an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser und die damit für die Verpächterinnen und die Pächterin anfallenden Kosten einbezogen.

Wenn der Stadtrat eine entsprechende Regelung genehmigt hat, kann diese in die Pachtverträge übernommen werden. Dann kann auch die endgültige Verlängerung bis 2025 auf den Weg gebracht werden.

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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Die Verlängerung der bisherigen Pachtverträge für die vollstationären Einrichtungen St. Martin, St. Josef, Rümmanstraße, Tauernstraße, Hans-Sieber-Haus und das Altenwohnheim Margarete-von-Siemens-Haus mit den unter Punkt 5 vorgeschlagenen Modifizierungen um ein Jahr, d.h. bis Ende 2016, wird zugestimmt.
2. Der vorgeschlagenen Interimslösung für die o.g. fünf vollstationären Einrichtungen zur Durchführung und Finanzierung des Großen Bauunterhalts dieser Häuser in 2016 auf der Basis des Vorgehens für die Jahre 2013 mit 2015 wird zugestimmt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, entsprechende Vereinbarungen mit der MÜNCHENSTIFT GmbH abzuschließen.
4. In 2016 wird das Sozialreferat dem Stadtrat die Überarbeitung der Pachtverträge mit einem endgültigen Verfahren zur Durchführung und Finanzierung aller Baumaßnahmen bei der MÜNCHENSTIFT GmbH vorlegen.
5. Dieser Beschluss unterliegt mit Punkt 4 der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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 die Stadtkämmerei, HA I/3
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 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung-HA IV/22

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Sozialreferat, S-R-3

An das Sozialreferat, S-Z-F/H

An das Sozialreferat, S-III-M

z.K.

Am

I.A