

Telefon: 233 - 26169
Telefax: 233 - 28078

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtsanierung und
Wohnungsbau
Beteiligungsmanagement
PLAN HA III/03

Einführung eines alternativen Nutzungsmodells zur Bereitstellung von Kindertageseinrichtungen - auch für GWG und Gewofag

Antrag Nr. 20-26 / A 01200 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 18.03.2021, eingegangen am 18.03.2021

Alternatives Nutzungsmodell zur Bereitstellung von Kinderbetreuungseinrichtungen in Wohnhäusern der städtischen Gesellschaften

Antrag Nr. 20-26 / A 01998 von Herrn StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Michael Dzeba, Herrn StR Matthias Stadler, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 11.10.2021, eingegangen am 11.10.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06365

Anlagen:

1. Antrag Nr. 20-26 / A 01200
2. Antrag Nr. 20-26 / A 01998

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.05.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 17 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Mit inhaltlich gleichlautenden Anträgen vom 18.03.2021 und vom 11.10.2021 fordern die Mitglieder der CSU-Fraktion im Stadtrat der Landeshauptstadt München, Herr StR Alexander Reissl, Frau StRin Heike Kainz, Herr StR Andreas Babor, Herr StR Michael Dzeba, Herr StR Matthias Stadler und Frau StRin Beatrix Burkhardt die Stadtverwaltung auf, in Absprachen mit den Wohnungsbaugesellschaften zu prüfen, ob die von der Vollversammlung des Stadtrates am 24.03.2021 (Sitzungsvorlagen-Nr: 20-26 / V 02624) beschlossenen neuen Möglichkeiten der Einräumung eines Dauernutzungsrechtes für die Landeshauptstadt München an den Räumen von Kinderbetreuungseinrichtungen analog der neuen Regelung für Bestandshalter in SoBoN-Baugebieten auch von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften angewandt werden können. Danach werden die Räume von Kinderbetreuungseinrichtungen nicht mehr von der Stadt zurückerworben, sondern verbleiben über ein Dauernutzungsrecht nach §§ 31 ff Wohnungseigentümergebot (WEG) im Eigentum der jeweiligen Gesellschaft.

Zum Antrag Nr. 20-26 / A 01200 vom 18.03.2021 hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Schreiben vom 01.10.2021 um Fristverlängerung bis zum 31.01.2022 gebeten. Im Nachgang zu unserer Bitte auf Fristverlängerung vom 01.10.2021 ist der weitere Antrag vom 11.10.2021 mit nahezu gleichlautendem Inhalt eingegangen. Der Antrag vom 18.03.2021 wird daher aufgrund des Sachzusammenhanges mit dem neuerlichen Antrag vom 11.10.2021 mitbehandelt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu den Anträgen vom 18.03.2021 (Nr. 20-26 / A 01200) und vom 11.10.2021 (Nr. 20-26 / A 01998) nach Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG wie folgt Stellung:

Nach der bisherigen Vorgehensweise haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vielfach Grundstücke von der Landeshauptstadt München erworben und diese in der Folge mit Wohnanlagen und integrierten Kindertagesstätten (Kindergärten und Kinderkrippen) bebaut. Die Kitas wurden hierbei - nach erfolgter Aufteilung gemäß WEG (Wohneigentumsgesetz) - als Sondereigentum an die Landeshauptstadt München zurück veräußert. Da bei diesem erprobten und etablierten Verfahren WEG-Verwaltungsaufwand bei den Wohnungsbaugesellschaften ausgelöst wird, wurde untersucht, ob optimierte alternative Nutzungsmodelle angewendet werden könnten.

Anstelle der Rückübertragung der Kitas als Sondereigentum an die Landeshauptstadt München sieht das alternative Modell für die Landeshauptstadt München für SoBoN-Bestandshalter*innen die Möglichkeit vor, ihre Belange sowohl hinsichtlich rechtlicher und wirtschaftlicher Aspekte dinglich im Grundbuch zu sichern. Dies geschieht in Form eines Dauernutzungsrechtes nach § 31 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG haben diese Alternative für ihren Bereich ausführlich geprüft und wurden aufgefordert, darüber hinaus andere – für die Rahmenbedingungen der 100%igen Tochtergesellschaften ggf. attraktivere - alternative Modelle vorzuschlagen.

Die beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften kamen zu dem Ergebnis, dass das alternative Modell grundsätzlich zwar umsetzbar wäre, allerdings mit nachteiligen Auswirkungen auf ihre bestehenden Bewirtschaftungsprozesse. Weitere Modellalternativen, die ggf. nur den Beteiligungsunternehmen im Vergleich zu Dritten offenstünden und eine Verbesserung zum derzeitigen Vorgehen darstellten, konnten nicht identifiziert werden.

Die Argumente von GEWOFAG und GWG gegen alternative Nutzungsmodelle ohne Rückübertragung/Teileigentum werden nachfolgend dargelegt:

- Anstelle des Kaufpreises für die Veräußerung an die Landeshauptstadt München müsste bei Verbleib im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften stattdessen von der Landeshauptstadt München eine Miete bezahlt werden oder aber das Dauernutzungsrecht mit einem Einmalbetrag bzw. mit laufenden Beträgen vergütet werden.
Aus ertragssteuerrechtlicher Sicht wäre dann darauf zu achten, dass den Gesellschaften alle Kosten – zum Beispiel mit einem angemessenen Entgelt – erstattet werden, um eine verdeckte Gewinnausschüttung zugunsten der Alleingeschäftlerin Landeshauptstadt München zu vermeiden.
- Nach Aussage der Gesellschaften kann nach der bisherigen Praxis der Finanzbehörde davon ausgegangen werden, dass die Vergütung des Dauernutzungsrechts mit einem Einmalbetrag oder mit laufenden Beträgen und die Ausgleichszahlung für die Kita-Baukosten den Grundstücksankaufskosten bei der Übertragung des Grundstückes von der Landeshauptstadt München auf die Gesellschaften hinzuge-rechnet wird. Dies führt zwangsläufig zu einem Anstieg der von den Gesellschaften zu entrichtenden Grunderwerbssteuer.

- Durch den Entfall von WEG-Pflichten und WEG-Verwaltung würden sich der Aufwand der Gesellschaften zwar einerseits reduzieren, andererseits aber wegen weiter bestehender Abstimmungserfordernisse mit der Landeshauptstadt München die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Teilen lediglich verlagern. Zudem wären beim "Alternativen Kita-Nutzungsmodell" gesonderte, umfangreiche und detaillierte Vereinbarungen erforderlich, die die Beteiligung der Landeshauptstadt München an den Betriebskosten sowie den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung etc. regeln, die ansonsten im Rahmen des WEG (Wohneigentumsgesetz) festgelegt sind und damit den Wegfall des Abstimmungsaufwandes innerhalb einer WEG wieder rückgängig machen.
- Die Gesellschaften weisen zudem darauf hin, dass sie - im Gegensatz zu Privaten – für die Stadt auch Projekte abwickeln, in denen mehrere Nutzungen (z.B. Kita, Gewerbe, soziale bzw. kulturelle Nutzungen) integriert sind. Gerade hier habe sich das "WEG-Eigentumsmodell" als ein bewährtes Verfahren mit klarer Rechtsstruktur erwiesen, während das "Alternative Kita-Nutzungsmodell" an Grenzen stoße. Die Gesellschaften betonen in diesem Zusammenhang die bisherige reibungslose Abstimmung mit den beteiligten Referaten (Kommunalreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Referat für Bildung und Sport, Kämmerei etc.).

Im Ergebnis sollte daher aus Sicht der Gesellschaften grundsätzlich am bisherigen Teileigentumsmodell festgehalten werden.

Eine Anwendung des alternativen Kita-Nutzungsmodells könnte hingegen bei künftigen Kooperationsvereinbarungen mit Dritten und den daraus resultierenden speziellen Vertragsgestaltungen Vorteile bieten. Dies sollte für den jeweiligen speziellen Einzelfall gesondert geprüft und entschieden werden.

Fazit:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung schließt sich der Einschätzung der Wohnungsbaugesellschaften an und schlägt daher vor, dass GWG und GEWOFAG grundsätzlich an der bisherigen Praxis des Teileigentumsmodells festhalten.

Sollte sich jedoch in einem speziell gelagerten Einzelfall das neue Modell als vorteilhafter erweisen, sollte diese Möglichkeit weiterhin offen gehalten werden.

Den Anträgen vom 18.03.2021 (Nr. 20-26 / A 01200) und vom 11.10.2021 (Nr. 20-26 / A 01998) wird mit der Darstellung der Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Modells entsprochen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG erhalten einen Abdruck der Sitzungsvorlage.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Bickelbacher, sowie den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Höpner und Herrn Stadtrat Prof. Dr. Hoffmann (Beteiligungsmanagement) ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG wenden bei der Bereitstellung von Kinderbetreuungseinrichtungen in ihren Wohnhäusern das bislang praktizierte Teileigentumsmodell an.
2. In speziell gelagerten Einzelfällen, etwa beim schlüsselfertigen Ankäufen im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen mit Dritten, können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG das alternative Kita-Nutzungsmodell in Anspruch nehmen, sofern sich dies wirtschaftlich vorteilhafter gestaltet.
3. Die Stadtratsanträge Nr. 20-26 / A 01200 vom 18.03.2021 und Nr. 20-26 / A 01998 vom 11.10.2021 sind damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die GEWOFAG Holding GmbH
3. An die GWG München
4. An das das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
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/10
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3