

Fonds für Werkswohnungsbau

Antrag Nr. 20-26 / A 00918 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer vom 13.01.2021, eingegangen am 13.01.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08061

2 Anlagen

Beschluss des Finanzausschusses vom 29.11.2022 (VB) Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag des Referenten	2
1	Weitere Prüfungsschritte	3
1.1	Skizzierung der Grundidee	3
1.2	Austausch mit Vertretern der IHK und Banken	3
1.2.1	Darstellung gewünschtes Fondsmodell	4
1.2.2	Erfahrungen aus der Vergangenheit, Unternehmensanforderungen	4
1.2.3	Aktuelle Anforderungen z.B. Mittelstand	5
1.2.4	Finanzierung	5
1.2.5	Unterstützungsleistung der LHM für Fondsgesellschaft	5
1.2.6	Verfügbarkeit von Grundstücken	6
1.2.7	Zwischenfazit des Gespräches	6
2	Fazit, Weiteres Vorgehen	6
II.	Antrag des Referenten	7
III.	Beschluss	8

I. Vortrag des Referenten

Die Stadträtinnen und Stadträte Herr Alexander Reissl, Herr Manuel Pretzl, Herr Thomas Schmid, Herr Sebastian Schall, Frau Ulrike Grimm und Herr Hans Hammer haben am 13.01.2021 folgenden Antrag (Nr. 20-26 / A 00918) gestellt:

„Fonds für Werkswohnungsbau

Die Landeshauptstadt München initiiert in Zusammenarbeit mit regionalen Banken einen Fonds zum Bau von Werkswohnungen. Dieser Fonds ist gedacht als Angebot an ortsansässige Unternehmen, Unternehmen, die erweitern oder in München ansiedeln wollen, als auch an die Landeshauptstadt München, ihre Eigenbetriebe und Eigengesellschaften. Der Fonds finanziert Grunderwerb und Bau, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bauen und verwalten diese Werkswohnungen.

Begründung:

Wohnen ist in München teurer als anderswo in Deutschland. Häufig ist das geringe Wohnungsangebot ein Hindernis für Unternehmen neues qualifiziertes Personal zu gewinnen. Sicher würde manches Unternehmen gerne über Wohnungskontingente für aktive oder zu gewinnende Mitarbeiter verfügen. In aller Regel fehlt den Unternehmen aber für Wohnungsbau verfügbarer Boden und die Expertise im Wohnungsbau. Darüber hinaus ist der Bau von nur ein paar wenigen Wohnungen für eigene Mitarbeiter unwirtschaftlich. Der vorgeschlagene Fonds würde die beschriebenen Hindernisse lösen.“

Die geschäftsordnungsgemäße Behandlungsfrist hatte am 13.07.2021 geendet und wurde dankenswerter Weise wegen der notwendigen internen und externen Prüfungs- und Abstimmarbeiten sowie der zusätzlichen Arbeitsbelastung aus der Corona-Pandemie verbunden mit Kapazitätsengpässen wegen der Abstellung von Mitarbeiterkapazitäten in das Projekt PEIMAN bis zum 30.10.2021, zum 01.03.2022 und zum 26.04.2022 verlängert.

Mit Beschlussvorlage Nr. 20-26 / V 06104 „Fonds für Werkswohnungsbau“ im FA 26.04.2022/VV 27.04.2022 wurden die Ausführungen und Prüfergebnisse dargestellt.

Zu der Sitzungsvorlage wurde am 25.04.2022 durch die Stadträtin und Stadträte Herrn Prof. Dr. Hans Theis, Herrn Hans Hammer, Herrn Leo Agerer, Frau Veronika Mirlach und Herrn Thomas Schmid ein Änderungsantrag eingebracht, der in den Antrag des Referenten übernommen wurde.

Die gemachten Ausführungen und Prüfergebnisse zur Umsetzbarkeit eines Fonds für Werkswohnungsbau wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darüber hinaus gebeten, nochmal im Detail und mit Experten zu prüfen wie weit KAGB regulierte Strukturen, insbesondere offene Spezial-AIF,

geeignet sind, geförderten Wohnungsneubau, z.B. in Form von preisgedämpftem oder konzeptionellem Mietwohnungsbau (KMB), zu finanzieren bzw. selber durchzuführen und dann aus den Erkenntnissen ein Konzept für die Förderung von Werkswohnungsbau zu erstellen.

1 Weitere Prüfungsschritte

Seit der Beschlussfassung im April diesen Jahres wurden wie beauftragt weiteren Prüfungen durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend skizziert werden.

1.1 Skizzierung der Grundidee

In einer Gesprächsrunde am 30.05.2022 unter Beteiligung von Teilnehmern aus dem Kreis der antragstellenden Stadträte und Vertretern der Stadtkämmerei wurde die Grundidee, die dem Antrag zugrunde liegt, detailliert besprochen. Grundsätzlich sollen interessierte Anleger z.B. aus der Bürgerschaft oder Unternehmen gewonnen werden, die Mittel zur Schaffung von preisgünstigen Werkswohnungen bereitstellen. Zudem können sich hier auch Unternehmen einbringen, die Wohnraum für eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schaffen wollen. Je nach der gewählten Vertragskonstruktion wäre die Landeshauptstadt München (LHM) in der Lage, über entsprechende Erbbaurechtsverträge oder Satzungsgestaltungen eigene Steuerungsmöglichkeiten zu erlangen. Inwieweit Belegungsrechte dann an sonstige Voraussetzungen zu binden sind (z.B. Einkommenshöhen, berechtigter Personenkreis o. ä.) ist im Einzelfall zu prüfen.

Folgende Punkte sind in der Umsetzung vertieft zu prüfen:

- wie können geeignete Grundstücke erlangt werden?
- die LHM ist bei der Vergabe von Grundstücken an vergaberechtliche Voraussetzungen gebunden
- die verbilligte Überlassung von Grundstücken erfordert in der Regel spezielle Ausgestaltungen der entsprechenden Belegungsrechte (z.B. Einkommensgrenzen im Modell konzeptioneller Mietwohnbau KMB)
- welche Finanzierungsmodelle sind geeignet und in welcher Form sind diese darstellbar?

Es wurde vereinbart, die Anforderungen unter Beteiligung von Experten in einer weiteren Gesprächsrunde detailliert zu prüfen und entsprechende Bedarfsabfragen einzuleiten.

1.2 Austausch mit Vertretern der IHK und Banken

In einem Besprechungstermin am 14.09.2022 wurde unter Beteiligung von Vertretern aus dem Kreis der antragstellenden Stadträte, eines Vorstandsmitgliedes einer örtlichen Bank, einer Vertreterin der Industrie- und Handelskammer (IHK) und Vertretern der Stadtkämmerei ein intensiver Gedankenaustausch durchgeführt, um zu ergründen, wo die genauen Anforderungen

der Unternehmen liegen, die derartige Werkwohnungen nachfragen, ob es Vorschläge zu alternativen Finanzierungslösungen aus dem Bankenkreis gibt und welche sonstigen Bestrebungen in der Vergangenheit bereits zu diesem Thema durchgeführt wurden und zu welchen Ergebnissen man gelangt war.

1.2.1 Darstellung gewünschtes Fondsmodell

Einleitend wurde detailliert die zugrunde liegende Überlegung skizziert:

Ziel:

- die LHM initiiert mit Partnern eine Fondslösung (z.B. offener Spezial-AIF)
- dieses Modell soll risikoarm ausgestaltet werden und für interessierte Anleger ein sicheres Investment darstellen

Die Fondslösung wird durch eine externe KVG nach KAGB realisiert. Zur Gestaltung des Fondsbildes sind folgende Fragen zu klären:

- welcher Anlegerkreis wird angesprochen (Mindestanlagegrößen, Privatanleger, institutionelle Investoren etc.)
- ESG-Aspekte: soziale Ausrichtung des Vermietungsgeschäftes und Berücksichtigung entsprechender nachhaltiger Aspekte bei Bau/Sanierung
- Assets: wo soll der Fonds investieren
- Wie können Grundstücke erlangt werden? (bringen Investoren Grundstücke mit? Stehen städtische Grundstücke zur Verfügung? Mit welchen Beschränkungen sind die Grundstücke verbunden?)

1.2.2 Erfahrungen aus der Vergangenheit, Unternehmensanforderungen

Von der Vertreterin der IHK wurde berichtet, wie sich entsprechende Bestrebungen in der Vergangenheit dargestellt hatten. Grundsätzlich ist das Thema „Wohnraum“ für Unternehmen ein wichtiger Standortfaktor. Es gibt vielfältige Bestrebungen hier Verbesserungen zu erlangen, dazu wurden z.B. Wohnungen angekauft oder angemietet, die den Mitarbeitenden dann zur Verfügung gestellt wurden (hier sind steuerliche Rahmenbedingungen, z.B. zum Vorliegen eines steuerpflichtigen geldwerten Vorteils zu berücksichtigen), für zuziehende oder nur temporär in München Beschäftigte wurde Wohnraum (temporär) in Boarding Häusern beschafft, im Rahmen einer geeigneten Bauleitplanung wurde Wohnraum auf entsprechenden Werksgeländen geschaffen. Hier sind baurechtliche Vorschriften (z.B. TA Lärm) und entstehende Nutzungskonflikte (Gewerbe, Wohngebiet, Urbanes Gebiet) zu berücksichtigen.

In speziellen Projekten wurden Themen wie Azubi-Wohnen, Genossenschaftsmodelle und andere Rechtsformen mit der Vereinbarung von Belegungsrechten initiiert. Hier konnte sich kein Modell in der Breite durchsetzen. Aktuell gehen viele Unternehmen über den freien Markt und arbeiten mit einem Grundstock an eigenen oder angemieteten Wohnungen. Offen ist hier die Frage, welcher Vorteil durch eine Fondslösung für interessierte Firmen entsteht.

1.2.3 Aktuelle Anforderungen z.B. Mittelstand

Die konkreten Anforderungen an ein geeignetes Modell zur Intensivierung des Werkwohnungsbaus kommen laut Antragsteller aktuell aus dem Bereich des Mittelstands, da hier entsprechendes Eigenkapital zum Ankauf von Wohnungen fehlt. Nachfrage ergibt sich sowohl nach geförderten und nicht geförderten Wohnungen wie auch nach temporärem oder saisonalem Wohnraum (z.B. in Boardinghäusern). Hier wäre auch eine Verbesserung in bau- und planungsrechtlichen Festlegungen notwendig z.B. Wohnraum im Gewerbegebiet, Beschränkungen zeitlicher Mietdauer etc..

1.2.4 Finanzierung

Zur Frage der Finanzierung der geplanten Fondsmodelle teilte der Bankenvertreter mit, dass Refinanzierungsmittel für Fonds (in Höhe der zulässigen Fremdfinanzierungsanteile) zur Verfügung stehen, wenn die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Rentabilität langfristig gegeben ist. Ähnliche Überlegungen (auch in deren eigenem Haus) sind bisher aber oft an der Verfügbarkeit geeigneter Objekte gescheitert. Neben der Finanzierung eines Fondsmodell ist aber auch die direkte Immobilienfinanzierung möglich ohne den Umweg über eine mit zusätzlichen Kosten behaftete Fondskonstruktion zu gehen.

In der aktuellen Situation stellt es sich in der Rentabilitätsrechnung schwierig dar, Grundstücke zu Marktrenditen zu kaufen und anschließend zu angemessenen bzw. auch für niedrige Lohngruppen bezahlbaren Mietpreisen zu vermieten, da kaum eine positive Rendite erwirtschaftet werden kann. Aus Sicht der finanzierenden Banken ist auch in der Umsetzung als Fondsmodell die Beschaffung preisvergünstigter Grundstücke notwendig.

Erschwerend stellt sich die aktuelle gesamtwirtschaftliche Lage für derartige Konstruktionen dar, da neben einem massiven Zinsanstieg seit Jahresbeginn auch die Baupreise sehr stark angestiegen sind, teilweise Lieferketten nicht mehr funktionieren und die Verfügbarkeit und Planbarkeit von Bauleistungen unsicherer geworden ist. Viele Projekte werden momentan auf den Prüfstand gestellt, neu kalkuliert oder gestoppt. Erste Genossenschaften haben bereits verbilligte Grundstücke an die Stadt zurückgegeben, weil die Projekte in der aktuellen Lage nicht mehr umsetzbar waren, Grundstücksvergaben wurden in das nächste Jahr verschoben.

1.2.5 Unterstützungsleistung der LHM für Fondsgesellschaft

Es wurde verdeutlicht, dass eine direkte Unterstützung des geplanten Fondsmodells durch die Stadt z.B. in Form von Garantiezusagen oder ähnlichem aus wettbewerbs- und beihilferechtlichen Gründen nicht erfolgen kann und darf. Auch die Einbringung städtischer Mittel (Kauf von Anteilen) ist gesellschaftsrechtlich problematisch.

Der Forderung aus dem ursprünglichen Stadtratsantrag Nr. 20 -26 / V 06104 „Fonds für Werkwohnungsbau“, dass die Stadt einen derartigen Fonds initiieren soll, kann nicht im dem juristischen Sinn entsprochen werden, dass die Stadt offiziell als „Fondsinitiator“ auftritt, allenfalls ist eine begleitende/beratende Tätigkeit darstellbar in Form der Durchführung von Gesprächsrunden unter Einbindung interessierter externer Experten aus Unternehmens- und Bankkreisen.

1.2.6 Verfügbarkeit von Grundstücken

Im Lauf des Gespräches hat sich herauskristallisiert, dass eine zentrale Frage die Verfügbarkeit geeigneter und möglichst auch verbilligter Grundstücke darstellt.

Hier wurde als ein zentrales Problem die aktuelle Vergabep Praxis der LHM für geförderte Grundstücke erkannt. Momentan ist es nicht möglich, dass sich Genossenschaften, deren Mitglieder aus juristischen Personen bestehen oder ähnlich gestaltete Zusammenschlüsse juristischer Personen (z.B. Entwicklungsgesellschaft/-genossenschaft interessierter Unternehmen) um Grundstücke im Rahmen des geförderten Wohnungsbaues („Wohnen in München“) bewerben können.

1.2.7 Zwischenfazit des Gespräches

In einem nächsten Schritt soll versucht werden, die Vergabe vergünstigter Grundstücke an juristische Personen zu ermöglichen. Dazu werden durch die Stadtkämmerei entsprechende Anregungen an die zuständigen Referate übermittelt. Parallel dazu sollen interessierte Unternehmen eingebunden werden, um Interessenlagen und Anforderungen abzustimmen und möglichst in Einklang zu bringen.

2 Fazit, Weiteres Vorgehen

Da die LHM bei der Konstruktion und Auflage eines Spezial-Fonds nach AIF nur eingeschränkt begleitend tätig sein kann, wäre es notwendig, zur Umsetzung externe Anbieter derartiger Dienstleistungen einzubinden. In einem weiteren Punkt wurde erkannt, dass es wichtig ist, die grundlegenden Anforderungen von Unternehmen an die Konstruktion eines derartigen Fonds, möglichen alternativen Umsetzungsvarianten in anderen gesellschaftsrechtlichen Formen, aber auch zu grundsätzlichen Fragen wie Wohnformen, Belegungen nach den Regeln des geförderten Wohnungsbaues (Einkommengrenzen, Mangelberufe o.ä.) näher zu untersuchen. Erst nach Klärung dieser grundsätzlichen Fragen kann ein Konzept entwickelt werden, das den Bedürfnissen der Zielgruppen entspricht. In einem weiteren Schritt ist dann die konkrete Planung der Umsetzung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erforderlich.

Es wird vorgeschlagen, die noch offenen Punkte in weiteren Gesprächsrunden auch unter Einbindung externer Akteure abzuklären. Zeichnet sich hier ein tragfähiges Konzept ab, wird der Stadtrat erneut befasst.

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

Der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Dr. Florian Roth, und der Verwaltungsbeirat der SKA 1, Vermögens- und Beteiligungsmanagement, Herr Stadtrat Leo Agerer, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Die Ausführungen und Prüfergebnisse aus dem Auftrag zur vertieften Prüfung der Eignetheit von KAGB regulierten Strukturen zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsneubau und der daraus folgenden Förderung des Werkwohnungsbaus werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadtkämmerei setzt den Dialog mit den externen Experten weiter fort. Sollte sich ein tragfähiges Umsetzungskonzept entwickeln lassen, wird der Stadtrat erneut befasst.
3. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00918 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer vom 13.01.2021 kann aus den oben genannten Gründen nicht entsprochen werden.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00918 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer vom 13.01.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Dieser Beschluss unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Christoph Frey
Stadtkämmerer

IV. Abdruck von I. mit III.

über die Stadtratsprotokolle

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei SKA 1.1

z. K.