

**Nichtrechtsfähige Stiftung „Wohlfahrtsfonds“
Übertragung des Stiftungsanwesens Pilotystr. 8
an die Landeshauptstadt München**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03215

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zustiftung Pilotystr. 8

Der am 13.08.1944 verstorbene Erblasser hat in seinem handschriftlichen Testament vom 29.12.1942 die Landeshauptstadt München als Erbin seines Mietshauses Pilotystr. 10 (heute Nr. 8) eingesetzt. Im Hinblick auf diese letztwillige Verfügung fand mit den Miterben eine Erbauseinandersetzung mit dem Ziel statt, dass die Landeshauptstadt München in Erfüllung der letztwilligen Absichten und Vorstellungen des Erblassers Alleineigentümerin des Anwesens Pilotystr. 8 wird.

Mit den Miterben wurde am 28.06.1951 ein entsprechender notariell beurkundeter Erbauseinandersetzungsvertrag geschlossen.

Der Stifter hat u. a. folgende erbrechtliche Verfügung getroffen: „Mein Haus Pilotystr. 10 erbt die Stadtgemeinde München mit der strikten Bedingung, dass dieses für immer bei der Stadt München verbleibt.“

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 03.09.1946 wurde die Erbschaft angenommen und das Grundstück der nichtrechtsfähigen Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ zugeführt. Das Grundstück war mit einer Buchhypothek von 25.000 Reichsmark belastet, die von der Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ in den Folgejahren getilgt wurde.

2. Beschlusslage

Zuletzt hat sich der Sozialausschuss in seiner Sitzung vom 16.04.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02759) mit der Fortführung der Sanierung und künftigen Nutzung des Anwesens befasst. In dieser Sitzung wurde das Sozialreferat beauftragt zu prüfen, wie die Immobilie Pilotystr. 8 (Flst. 1722 Sekt. I) von der Landeshauptstadt München übernommen werden kann. Der Stiftung ist bei Übernahme Wertersatz (z.B. durch Grundstückstausch, Kaufpreis etc.) zu leisten. Eine Befassung des Stadtrats hierzu sollte noch vor der Sommerpause 2015 erfolgen.

Weiter hat der Sozialausschuss das vorgeschlagene Sanierungskonzept mit Baukosten von 3.190.000 € (inkl. 10 % Sicherheitszuschlag) und ein Nutzungskonzept beschlossen, das im Vordergebäude ein Betreutes Wohnen für alleinerziehende Mütter mit ihren Kindern (§ 19 SGB VIII) und im Rückgebäude eine Nutzung als Wohngruppe (§ 34 SGB VIII) vorsieht. Das Sozialreferat wurde beauftragt, die weiteren Planungsschritte einzuleiten und die verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

3. Argumente für die Übernahme der Stiftungsimmobilie durch die Landeshauptstadt München

In der o.g. Beschlussvorlage vom 16.04.2015 wurde die neue Kostenentwicklung dargestellt, die sich nach der Durchführung der Planungen und Untersuchungen ergeben hat.

Durch die sich aufgrund der Denkmaleigenschaft und wegen der Bodenmängel sowie der Statikprobleme ergebenden Kostensteigerungen lag die im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erwartende Rendite für die Gesamtsanierung bei 1,25 %.

Diese Renditeerwartung ist aus Sicht der Stiftung am untersten Ende und lediglich als gerade noch akzeptabel anzusehen.

Problematisch ist, dass bei einer Generalsanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes immer Unwägbarkeiten bestehen und unvorhersehbare weitere Kostensteigerungen nicht auszuschließen sind. Solche könnten aber durch die Stiftung nicht mehr wirtschaftlich ausgeglichen werden, so dass die laufende Sanierungsmaßnahme plötzlich in Frage stehen würde, da der Verbleib des Gebäudes als Mietobjekt in der Stiftung dann nicht mehr möglich wäre.

Um dieses Risiko auszuschließen und eventuelle Interessenkonflikte zwischen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung einerseits und der durch das beschlossene soziale Nutzungskonzept der Immobilie im Rahmen der kommunalen Aufgabenerfüllung andererseits zu vermeiden, hat der Stadtrat den Auftrag erteilt zu prüfen, wie die Landeshauptstadt München die Immobilie übernehmen kann.

Derzeit läuft die Umsetzung des beschlossenen Sanierungskonzepts. Nach derzeitigem Verfahrensstand kann die Sanierungsmaßnahme wie geplant Mitte 2016 abgeschlossen werden. Ohne zeitliche Verzögerung der Maßnahme wurden parallel hierzu die Möglichkeiten einer Übertragung der Immobilie auf den Hoheitshaushalt der Landeshauptstadt München geprüft.

4. Alternativen einer Übernahme der Stiftungsimmobilie durch die Landeshauptstadt München

4.1 Grundstückstausch

Die Prüfung durch das Kommunalreferat hat ergeben, dass es keine adäquaten Grundstücke im städtischen Eigentum gibt, die für einen Grundstückstausch in Betracht kommen. In vergleichbarer Innenstadtlage und in einem aktuell sanierten Zustand gibt es keine möglichen Tauschobjekte, die für die Stiftung eine im Rahmen der Vermögensverwaltung akzeptable Rendite erwirtschaften würden.

4.2 Vermögensübertragung

Der Erblasser hat verfügt, dass das Gebäude bei der Landeshauptstadt München verbleiben soll. Eine Vermögensübertragung zwischen der nichtrechtsfähigen Stiftung und der Landeshauptstadt München würde dagegen nicht verstoßen.

Die erbrechtliche Verfügung würde erst bei einer Eigentumsübertragung von Grundstück oder Gebäude an einen anderen Rechtsträger als die Landeshauptstadt München tangiert.

Eine Vermögensübertragung innerhalb des Rechtsträgers Landeshauptstadt München führt dagegen zu keinem Eigentumswechsel und wäre daher grundsätzlich als erbrechtlich zulässig anzusehen. Eine zusätzliche stiftungsrechtliche Bindung über die Stiftungssatzung hinaus liegt nicht vor. Aus rein rechtlicher Sicht wäre eine Vermögensübertragung auf die Landeshauptstadt München daher zulässig.

Allerdings sind bei der Entscheidung über das „wie“ einer Übertragung die Interessen der Stiftung im Rahmen einer gesetzlich vorgeschriebenen ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Vermögensverwaltung zu berücksichtigen. Auf die Beachtung dieser Interessen wurde auch von der Regierung von Oberbayern als Kommunalaufsicht im Fall der Pilotystraße explizit hingewiesen.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung ist daher unter Einbeziehung der aktuellen Marktlage die Verwertungsmöglichkeit (Vermögensübertragung oder Erbbaurecht an die Landeshauptstadt München) anzustreben, die den Interessen der Stiftung am Besten gerecht wird.

Bei einer Vermögensübertragung würde die Stiftung eine Ablöse erhalten, die dann im Rahmen der Vermögensverwaltung am Kapitalmarkt angelegt werden müsste.

Zur Zeit ist die Lage am Kapitalmarkt von äußerst niedrigen Zinsen geprägt. Wie die Stadtkämmerei mitgeteilt hat, erzielen 20-jährige Bundesanleihen (Stand: 19.05.2015) eine Rendite i.H.v. rd. 1,05 % (risikoloser Zinssatz). Eine Entspannung dieser Situation ist derzeit nicht in Sicht. Aus einem Ablösebetrag könnten daher auf absehbare Zeit kaum angemessene Erträge zur Erfüllung der Stiftungszwecke erzielt werden. Bei den derzeitigen Erträgen ist zudem ein Inflationsausgleich und somit Werterhalt des Grundstockkapitals nur schwer erreichbar.

Der elementare stiftungsrechtliche Grundsatz, das Grundstockvermögen der Stiftung ungeschmälert zu erhalten, könnte somit nur eingeschränkt gewährleistet werden.

Die derzeitige Entwicklung auf dem Münchner Immobilienmarkt einerseits und das äußerst niedrige Zinsniveau auf den Finanzmärkten andererseits erfordern daher eine genaue Abwägung, ob der Verkauf (bzw. Vermögensübertragung) einer Immobilie den Interessen noch gerecht wird.

4.3 Erbbaurechtsähnliche Überlassung

Erbbaurechte erfüllen die Bedürfnisse von Stiftungen in hohem Maße. Auf Grund des realen Eigentums besteht ein hoher Inflationsschutz bei gleichzeitig sicheren konstanten Einnahmen, ohne dass die Kosten und Risiken einer Mietimmobilie getragen werden müssen. Daher ist gerade bei kompletten Miethäusern die Vergabe im Erbbaurecht die Lösung, die den Interessen der Stiftungen am besten gerecht wird. Insbesondere bei Kirchen als Eigentümerinnen von großem Immobilienbesitz und privaten Stiftungen gewinnt dieses Instrument bundesweit daher bereits seit Jahren immer mehr an Bedeutung.

Die Vergabe von Immobilien im Erbbaurecht stellt im derzeitigen Kapitalmarkt eine gute Möglichkeit für Stiftungen dar, das Immobilieneigentum langfristig zu behalten und gleichmäßige Erträge für den Zweck zu generieren.

Zwischen der nichtrechtsfähigen Stiftung und ihrer Treuhänderin muss bzw. kann kein echtes Erbbaurecht bestellt werden. Die Überlassung würde im Rahmen einer erbbaurechtsähnlichen internen Vereinbarung erfolgen, für die weder Notargebühren noch Grunderwerbsteuer anfallen.

Für eine erbbaurechtsähnliche Überlassung an die Landeshauptstadt München sind folgende Eckpunkte festzuhalten:

Rahmenbedingungen für eine erbbaurechtsähnliche Überlassung

- a) Erbbauzins
Mit Gutachten vom 15.06.2015 hat das städtische Bewertungsamt einen angemessenen Erbbauzins von 46.640 €/Jahr ermittelt, der als Überlassungsentgelt vereinbart wird.

- b) Beginn und Dauer der erbbaurechtsähnlichen Überlassungsvereinbarung
Die Überlassung des Grundstücks mit dem unsanierten Gebäudebestand orientiert sich ab Beginn der Sanierung und beginnt daher rückwirkend zum 01.04.2015 und läuft auf die Dauer von 60 Jahren.

- c) Ablöse des Gebäudebestands und der Sanierungskosten
Das unsanierte Gebäude hat aufgrund des baulichen Zustands keinen Wert mehr. Daher ist für das unsanierte Gebäude keine Ablöse zu zahlen. Die bereits seit 01.04.2015 laufende Sanierung wird noch von der Stiftung entsprechend des mit der GEWOFAG geschlossenen Projektmanagementsvertrags abgewickelt und erst nach Abschluss der Maßnahme an den Hoheitshaushalt übertragen. Als Gebäudeablöse werden die von der Stiftung tatsächlich an die GEWOFAG geleisteten Zahlungen für die vom Stadtrat genehmigte Sanierung des Altbaus mit einer Kostenobergrenze von derzeit 3,19 Mio. € vereinbart.

- d) Wertsicherung
Das Überlassungsentgelt wird über die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes wertgesichert. Eine Anpassung erfolgt jeweils bei Indexänderung um mehr als 5 % seit Beginn der Überlassung nach Abschluss der Vereinbarung bzw. der letzten Entgeltanpassung, frühestens jedoch zum 01.04.2018 bzw. 3 Jahre nach der letzten Entgeltanpassung.

- e) Fälligkeit des Überlassungsentgelts
Das Überlassungsentgelt ist jährlich im Voraus jeweils zum 01.01. fällig.

- f) Eigentumsverhältnis des Gebäudes
Die Überlassungsvereinbarung mit dem Kommunalreferat wird so ausgestaltet, dass das Kommunalreferat nach Ablöse des Gebäudes rechtlich, buchhalterisch als auch wirtschaftlich so gestellt wird, als ob es Eigentümer des Gebäudes wäre.

- g) Ablöse für Bauwerk zum Zeitablauf der erbbaurechtsähnlichen Überlassung
Die Stiftung wird für das Bauwerk zum Ende der Laufzeit eine Entschädigung in Höhe

von 2/3 des Verkehrswerts leisten. Diese Entschädigung kann durch die Stiftung abgewendet werden, wenn die Laufzeit für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert wird. Lehnt das Kommunalreferat die Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Die Überlassungsvereinbarung kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

- h) Aufgrund der testamentarischen Verfügung des Stifters (vgl. Ziffer 4.2) ist sicher zu stellen, dass das Grundstück und das Gebäude im Eigentum der Landeshauptstadt München verbleiben und keine Vergabe an einen Dritten im Erbbaurecht/Untererbbaurecht erfolgt. Die Überlassung des Nutzungsrechts an einen Dritten wie zum Beispiel die GEWOFAG ist möglich.

Das Kommunalreferat hat im Rahmen der Mitzeichnung die als Anlage angefügte Stellungnahme abgegeben. Die Änderungswünsche wurden zum Teil in die Beschlussvorlage übernommen.

Bezüglich des Beginns der Überlassung ist nach Auffassung des Sozialreferats jedoch auf jeden Fall auf den Beginn der Sanierung (01.04.2015) abzustellen. Dies ist für die Stiftung allein interessengerecht, weil mit der Übertragung auf die Stadt diese so zu stellen ist, als ob sie die Sanierung als Eigentümerin vornimmt. Damit hat sie auch von Anfang an die gesamten Finanzierungskosten zu übernehmen einschließlich der Kosten für das Grundstück. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass die Stiftung mit den Baukosten faktisch in Vorleistung geht, da die tatsächliche Übertragung erst nach Ende der Sanierung erfolgt (vgl. oben c). Damit entgehen ihr auch wiederum die Zinseinnahmen für die Dauer der Bauzeit. Außerdem erfolgt die Übertragung direkt an die Stadt zum Gutachtenswert ohne vorherige Marktabfrage.

Die Übertragungen von Erbbaurechten an das Referat für Bildung und Sport für die Errichtung von Kindertagesstätten erfolgt üblicherweise sogar bereits vor Beginn der Planungen, so dass der hier geplante Zeitpunkt zum Sanierungsbeginn durchaus günstig für die Stadt ist. Auch das Gutachten stellt auf den jetzigen Zeitpunkt ab.

Aus Sicht des Sozialreferates ist daher das Abstellen auf den Sanierungsbeginn als durchaus interessengerecht für beide Seiten anzusehen.

Über die vom Kommunalreferat erbetene Finanzierung der Sanierungskostenablöse von rund 3,2 Mio Euro sowie des Nutzungsentgelts in Höhe von derzeit 46.000 Euro/Jahr kann der Sozialausschuss nicht entscheiden. Das Kommunalreferat wird den Stadtrat aber ohnehin noch einmal mit der geplanten Übertragung des Anwesens befassen. Die für den gesamten Vorgang erforderliche Finanzierung kann in diesem Folgebeschluss geregelt werden.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass der Sozialausschuss im vorliegenden Fall in

seiner Eigenschaft als Organ der Stiftung beschließt. Bei der Entscheidung sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung wahrzunehmen.

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 abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die nichtrechtsfähige Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ überlässt das Flst. 1722 Sekt. I (Pilotystr. 8) an den Hoheitshaushalt in einer erbbaurechtsähnlichen Vereinbarung.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, mit dem Kommunalreferat für die nichtrechtsfähige Stiftung „Wohlfahrtsfonds“ eine Vereinbarung zur Überlassung des Flst. 1722 Sekt. I unter Berücksichtigung der unter Ziffer 4.3 des Vortrages dargestellten Eckpunkte abzuschließen.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl

Brigitte Meier

Bürgermeisterin

Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Sozialreferat, S-III-M
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Kommunalreferat
z.K.

Am

I.A.