

**Entfristung einer Stelle für die Sachbearbeitung  
Immobilienmanagement in der  
Stiftungsverwaltung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11791**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 12.07.2018 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangslage**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 25.03.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02146) wurde der Stellenzuschaltung im Umfang von einer Sachbearbeiterstelle im Immobilienbereich der Stiftungsverwaltung zugestimmt. Diese wurde auf drei Jahre ab Stellenbesetzung befristet. Die Stelle wurde zum 01.11.2015 besetzt.

Begründung für die Stellenzuschaltung waren die bei weitem nicht ausreichenden Kapazitäten im Immobilienbereich der Stiftungsverwaltung, der vorhandene Sanierungsrückstau bei den Stiftungsimmobilien und die neuen Anforderungen an die Verwaltung von Stiftungsimmobilien.

**2. Auswirkung der Stellenzuschaltung und Entwicklung der Aufgaben der Immobilienverwaltung in der Stiftungsverwaltung**

Im Folgenden wird dargestellt, wie sich die Stellenzuschaltung auf die Arbeitsabläufe und -ergebnisse ausgewirkt hat und wie sich die Aufgaben der Immobilienverwaltung in der Stiftungsverwaltung entwickelt haben (Evaluation).

Es fallen schwerpunktmäßig strategisch-konzeptionelle Tätigkeiten an.

Jede Immobilie ist aufgrund ihrer Gegebenheiten (Lage, Größe, komplexe Stifterauflagen, etc.) einzigartig. Bei der Entwicklung von Lösungen sind daher unterschiedliche und oft auch neue Aspekte einzubeziehen. Für ein zielgerichtetes Ergebnis notwendige Bausteine müssen sowohl grundsätzlich als auch darüber hinaus für jede einzelne Immobilie spezifisch (insbesondere im Kontext zum Stifterwillen) erarbeitet werden. Häufig treten auch bei der Erarbeitung von Lösungsansätzen neue Problemstellungen auf, die in der Vergangenheit nicht vorkamen.

Einige Aspekte wie die Erarbeitung von neuen Modellen für die Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München als Treuhänderin (z.B. Erbbaurechtsmodell), Lösungsansätze für Problemstellungen wie etwa bei der Zwischennutzung und die stiftungsrechtlich mögliche Berücksichtigung städtischer sozialer Belange bei der Vermögensverwaltung der Stiftungen sind Aufgaben, die inhaltlich einmalig sind und als solche nicht wiederkehren. Die Konzepte sind je nach Bedarf immer wieder anzugleichen und weiterzuentwickeln. Diese Tätigkeiten werden im Weiteren dargestellt. Sie entziehen sich aus den genannten Gründen herkömmlichen analytischen Bemessungsmethoden.

## **2.1 Quantitative Entwicklung**

Die Stiftungsverwaltung verwaltet zum Stand 31.12.2017 177 Stiftungen mit sozialer Zweckbindung und zwei Stiftungen aus dem Bereich medizinische Forschung.

Das Grundstockvermögen der Stiftungen besteht neben dem Kapitalvermögen aus einem breit gefächerten Immobilienportfolio.

Zum Stand 31.03.2018 ist ein Bestand von insgesamt 144 Immobilien mit 634 Wohn-/Gewerbeeinheiten und 139 sonstigen Einheiten zu verzeichnen.

Dem Sozialreferat, Stiftungsverwaltung als Fachreferat für alle Stiftungen mit sozialer Zweckbindung obliegt - vergleichbar einer Eigentümerstellung - die Verantwortung für die Stiftungsimmobilien.

Mit den nichtöffentlichen Stadtratsbeschlüssen vom 30.06.2011 und 27.07.2011 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07235) wurde entschieden, die Verwaltung der stiftungseigenen Immobilien mit Ausnahme der stiftungseigenen Zweckbetriebe zum 01.01.2012 vom Kommunalreferat auf die GEWOFAG Holding GmbH zu übertragen.

Daneben werden auf Grund von Stifterauflagen drei weitere Immobilien mit insgesamt 137 Wohneinheiten von privaten Hausverwaltungen betreut.

30 Objekte werden derzeit insbesondere im Rahmen der Nachlassabwicklung bzw. bei auswärtigem Grundbesitz vollumfänglich durch die Stiftungsverwaltung selbst verwaltet.

In der Zeit von 01.01.2015 bis 31.03.2018 sind aufgrund von Nachlässen und Zustiftungen weitere 128 Wohneinheiten in den Verantwortungsbereich der Stiftungsverwaltung übergegangen.

Die Entwicklung zeigt, dass die Stifterinnen und Stifter, die die Landeshauptstadt oder die von ihr verwalteten Stiftungen testamentarisch bedenken, stark vermehrt auch Immobilien besitzen, die auf die Stiftungen übertragen werden. Dies ist mit Sicherheit auch eine Auswirkung der anhaltenden Niedrigzinsphase und es ist realistisch davon auszugehen, dass diese Entwicklung anhalten wird.

## **2.2 Abbau Sanierungsrückstau**

Auf Grund komplexer Stifterauflagen, wie z.B. Nichtverkaufsklauseln oder besonderer Nutzungsvorgaben in Verbindung mit den kommunal- und stiftungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Finanzierung ist es trotz intensiver Bemühungen in der Vergangenheit zu einem Sanierungsrückstau bei den Bestandsimmobilien gekommen, der mit dem vorhandenen Personal nicht abgebaut werden konnte. Erschwerend kam der Verwalterwechsel hinzu, da vom Kommunalreferat begonnene Projektentwicklungen nach dem Verwalterwechsel nicht weiterverfolgt werden konnten, da hierfür neue Planungen durch die GEWOFAG Holding GmbH incl. Vertragsabschlüssen erforderlich wurden, die einen erheblichen Mehraufwand bedeuteten. Hinzu kommt, dass viele neu eingebrachte Immobilien in einem erheblichen Umfang sanierungsbedürftig sind und auf Grund oft fehlender finanzieller Ausstattung der Stiftung nicht über genügend Finanzmittel für Instandsetzungsmaßnahmen verfügen. Hier müssen strategisch-konzeptionelle Wege gefunden werden, um die Stiftungen handlungsfähig zu halten. Auch ist auf Grund einer verstärkten Einbeziehung der Stiftungsimmobilien in städtische soziale Zielsetzungen insbesondere der Umgang mit Immobilien der Vermögensverwaltung neu zu überdenken und es sind mit neuen Strategien Wege zu beschreiten, die aber auch mit den Grundsätzen der treuhänderischen Vermögensverwaltung im Einklang stehen. Hierzu bedarf es intensiver Abstimmungen mit den beteiligten städtischen Dienststellen und einer rechtlichen Klärung der umzusetzenden Konzepte. Zu beachten ist bei der Verwaltung der stiftungseigenen Immobilien zudem als oberster Grundsatz die Wahrung des Stifterwillens, der im Bayerischen Stiftungsgesetz in Art. 2 Absatz 1 normiert und Leitsatz für die Beurteilung aller die Stiftung berührenden Fragen ist. Die neuen Wege, die hier beschritten werden, gehen in Richtung Sozialwirtschaft. Das bedeutet, die Immobilien für soziale Zwecke zu nutzen und zugleich eine auskömmliche Rendite zur Erfüllung der jeweiligen Stiftungszwecke zu erwirtschaften.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stellenzuschaltung positiv auf die Arbeitsergebnisse ausgewirkt. Neben der Bewältigung der o.g. quantitativen Aufgabenmehrung konnte der dargestellte Sanierungsrückstau bei den Bestandsimmobilien erheblich abgebaut werden.

So konnten in den vergangenen drei Jahren Entwicklungskonzepte von fünf größeren Immobilien auf den Weg gebracht werden. Damit verbunden waren Investitionen in die Immobilien in Höhe von insgesamt 9,6 Mio Euro. Die Umsetzung erforderte die Erstellung von z.T. mehreren Stadtratsbeschlüssen, die Verhandlung und den Abschluss von

Projektsteuerungsverträgen mit der GEWOFAG, die Begleitung der Umsetzung der Projekte im Rahmen von Bauherren Jour fixes, das Stellen von Fördermittelanträgen sowie die Reaktion auf Konzeptänderungen, Kostensteigerungen und sonstige Modifizierungen. Diese Schritte sind sehr arbeitsintensiv und zeitaufwändig.

Die Sanierungen stellen einen wichtigen Bestandteil der Erfüllung des Erhalts des Grundstockvermögens der Stiftungen dar und führen zu einer Sicherung von Erträgen für die jeweiligen Stiftungszwecke. Auch konnte in erheblichem Umfang Wohnraum für Münchener Bürgerinnen und Bürger erhalten und zur Verfügung gestellt werden.

Neben den genannten großen Sanierungsimmobilienprojekten wird der große Bestand der Stiftungsimmobilien laufend in Stand gehalten, um auch in Zukunft die Erträge der Stiftungen sicherzustellen. Auch hierfür bedarf es einer zeitintensiven Grundlagenermittlung zu den einzelnen Immobilien, einer auf die jeweilige Stiftung angepassten Finanzplanung und einer regelmäßigen Abstimmung zwischen den Projektbeteiligten. Diese Sanierungsmaßnahmen sind zudem nicht vom Verwaltervertrag mit der GEWOFAG umfasst. Es müssen für jede Maßnahme individuelle Verträge verhandelt und ausgearbeitet werden.

In der Zwischenzeit ist gleichzeitig auch wieder eine große Anzahl von neuen Immobilien hinzugekommen, die den Bestand vergrößern (s.o.). Unter diesen hinzugekommenen Objekten sind auch wieder drei große Objekte mit insgesamt 62 Einheiten, die einen erheblichen Sanierungsrückstau aufweisen, der in den nächsten Jahren sukzessive unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stiftungen abgebaut werden muss.

Insgesamt kann also zusammengefasst werden, dass sich die Zuschaltung der Stelle für den Immobilienbereich sehr positiv auf die Arbeitsergebnisse ausgewirkt hat. Diese Aufgaben hätten ohne die Stellenzuschaltung nicht umgesetzt werden können, was sich negativ sowohl auf die Situation der Stiftungen als auch auf die Bewältigung der sozialen Herausforderungen in diesem Sektor ausgewirkt hätte.

Gleichzeitig ist die Entfristung dieser Stelle im Immobilienmanagement dringend notwendig, um die Herausforderungen und Aufgaben im Immobilienbereich der Stiftungsverwaltung auch weiterhin adäquat erledigen zu können. Die dargestellten Aufgaben fallen kontinuierlich sowohl für den Bestand als auch für die neu hinzukommenden Objekte an und binden jeweils Kapazitäten über einen Zeitraum von zum Teil mehreren Jahren.

## **2.3 Entwicklung der Erbbaurechtsmodells**

Im Betrachtungszeitraum konnte strategisch-konzeptionell ein Modell für die Übernahme von geeigneten Stiftungsimmobilien durch die Landeshauptstadt in einem Erbbaurechtsmodell erarbeitet werden, das in der Vollversammlung des Stadtrats vom 01.07.2015 beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03021).

Es handelt sich um ein Modell, nach dem Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer ihre Baugrundstücke im Stadtgebiet München, die für ein kommunales Wohnungsbauprogramm grundsätzlich in Frage kommen, im Erbbaurecht an die Stadt zum Verkehrswert geben können. Dieser Erbbaurechtsvertrag bildet die erste Stufe des Modells.

In einem zweiten Schritt kann die Stadt die Immobilien im Untererbbaurecht an eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft oder eine Genossenschaft zu vergünstigten Konditionen weitergeben. Die Untererbbaurechtsnehmer bauen dann mit den entsprechenden Fördermitteln Wohnungen, die als geförderter Wohnraum an berechtigte Personen vergeben werden. Mit diesem Modell kann die Stadt diese Grundstücke im Rahmen ihrer kommunalen Wohnungsbauprogramme dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

Es wurden in diesem Rahmen drei Stiftungsimmobilien von der Landeshauptstadt übernommen, die sie zu sozialen Zwecken (als Kindertagesstätte und in Wohnungsbaumodellen) nutzen kann. Gleichzeitig ist gesichert, dass die Stiftungen im Rahmen der Vermögensverwaltung angemessene Erträge für ihre Zweckerfüllung generieren.

Auch im Rahmen der Flüchtlingshilfe konnten mehrere Konzepte entwickelt und mit Trägern der freien Wohlfahrtspflege erfolgreich umgesetzt werden.

Auch hier gibt es bereits wieder zwei neue Immobilien, für die zeitnah eine Nutzung im Rahmen der Sozialwirtschaft konzipiert, verhandelt und umgesetzt werden muss.

Im Hinblick auf die anhaltende Niedrigzinsphase erfüllen Erbbaurechte in besonderem Maße die Bedürfnisse von Stiftungen, so dass in diesem Bereich in den nächsten Jahren auch weitere Bemühungen anzustellen und ein Ausbau anzustreben ist.

Soweit es sich um Immobilien von nichtrechtsfähigen Stiftungen handelt, werden aufgrund der fehlenden Rechtspersönlichkeit keine Erbbaurechte, sondern erbbaurechtsähnliche Vereinbarungen geschlossen, die direkt in der Stiftungsverwaltung betreut werden, ohne dass die GEWOFAG als Hausverwaltung eingeschaltet ist.

Der Anstieg der Erbbaurechte führt so zu einer erheblichen Aufgabenmehrung für den Immobilienbereich der Stiftungsverwaltung.

## **2.4 Zwischennutzungen**

Zur Vermeidung von Leerstand in den Stiftungsimmobilien wurde ein strategisches Zwischennutzungskonzept mit dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration entwickelt. Auch mit Trägern der freien Wohlfahrtspflege bestehen vertragliche Beziehungen zur Zwischennutzung von Stiftungsimmobilien.

In den vergangenen drei Jahren wurden 31 Objekte mit 49 Wohn- und einer Gewerbeeinheit vom Amt für Wohnen und Migration und freien Trägern zwischengenutzt. Hier liegen jeweils einzeln zu verhandelnde Verträge zugrunde, die neben den für die Zwischennutzung notwendigen Investitionen jeweils weitere Besonderheiten zu berücksichtigen haben. Dies erfordert einen beträchtlichen Aufwand, der nur mit der zugeschalteten Personalkapazität geleistet werden kann.

Im Betrachtungszeitraum konnten allein im Bereich des Amtes für Wohnen und Migration 53 Haushalte mit 182 Personen in Stiftungsimmobilien in den Zwischennutzungszeiträumen von ein bis zwei Jahren untergebracht werden.

Die dauerhafte Zuschaltung der Personalkapazität ist dringend erforderlich, um diesen wichtigen Baustein innerhalb des Managements der Stiftungsimmobilien zu gewährleisten.

## **2.5 Immobilien in der Nachlassabwicklung**

Wie bereits in Punkt 2.1 beschrieben sind in der Zeit von 01.01.2015 bis 31.03.2018 aufgrund von Nachlässen weitere 128 Wohneinheiten in den Verantwortungsbereich der Stiftungsverwaltung übergegangen. Dies ist ein evidenter Zuwachs, der zu einer erheblichen Mehrarbeit im Immobilienbereich führt. Die Immobilien müssen innerhalb der sechswöchigen Ausschlagungsfrist besichtigt und wertmäßig eingeschätzt werden, um die Entscheidungsgrundlage für die Annahme oder die Ausschlagung des Nachlasses erstellen zu können. Dies stellt, insbesondere auch bei Immobilien außerhalb Münchens, einen erheblichen Arbeitsaufwand dar. Hier sind ggf. auch im Wege der Amtshilfe oder der Mandatierung geeignete Personen zu beauftragen, die die wesentlichen Fakten rasch recherchieren können.

Nach Annahme der Nachlässe müssen die erforderlichen Unterlagen, wie Mietverträge, Teilungserklärungen, Unterlagen zu Kautionen etc., zum Teil mit sehr großem Aufwand aus den Akten der Erblasser zusammengetragen werden, um eine Übergabe der Verwaltung der Immobilie an die GEWOFAG zu ermöglichen.

Weiterhin sind bspw. die auswärtigen Immobilien im Rahmen der Nachlassabwicklung zu veräußern. Dabei ist neben der Eruierung der Entscheidungsgrundlage für einen Verkauf, die notwendigen Verfügungen bzw. Stadtratsbeschlüsse zu erstellen, Gutachten in Auftrag zu geben und der Verkauf gemeinsam mit der Abteilung Immobilienservice des Kommunalreferats umzusetzen. Hier müssen Vergabekriterien erarbeitet, Verträge geprüft und Entscheidungen getroffen werden.

Im Betrachtungszeitraum sind sieben Immobilien im Rahmen der Nachlassabwicklung veräußert worden. Davon waren fünf Objekte außerhalb Münchens, mit der Folge, dass die Veräußerung in der Verantwortung der Stiftungsverwaltung lag.

Die auswärtigen Immobilien werden von der Stiftungsverwaltung eigenverantwortlich verwaltet, ohne dass die GEWOFAG hier als Hausverwaltung tätig wird. Dies stellt einen erheblichen Aufwand dar, weil nicht auf bestehende Rahmenverträge oder Netzwerke zurückgegriffen werden kann und die Verwaltung „aus der Ferne“ erhebliche Mehrarbeit darstellt.

Im Rahmen von aufwändigen notariellen Vermächtniserfüllungsverträgen waren vier Immobilien aufgrund testamentarischer Verfügungen zu übertragen.

Der Betreuungsaufwand auswärtiger Immobilien aus Nachlässen hat in den letzten Jahren zahlenmäßig stark zugenommen und bindet erhebliche Kapazitäten.

Die Entwicklung zeigt, dass in den Nachlässen ein zunehmend großer und heterogener Immobilienbestand enthalten ist, der durch das Immobilienteam der Stiftungsverwaltung zu verwalten ist. Damit sind beginnend bei der Annahme der Nachlässe bis zur Entscheidung zum weiteren Vorgehen bzw. der Aufnahme in den Bestand vielfältige Aufgaben verbunden, die nur mit der dauerhaften Personalressource adäquat bearbeitet werden können.

## **2.6 Neue Finanzierungswege**

Zum Teil haben die Stiftungen Immobilien mit einem erheblichen Sanierungsrückstau, aber gleichzeitig nicht die finanziellen Mittel für die notwendigen Investitionen.

Das vom Freistaat Bayern im Rahmen des Wohnungspakts Bayern aufgelegte kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) stellt für die nichtrechtsfähigen Stiftungen ein sehr attraktives Förderprogramm dar. Insbesondere in der derzeitigen Marktsituation sind diese Fördermittel entscheidend dafür, ob ein Projekt durchgeführt werden kann oder nicht. Der Generierung dieser Fördermöglichkeit kommt daher eine hohe Bedeutung zu.

Die Aufgaben, die Möglichkeiten der Förderung mit der Regierung von Oberbayern zu verhandeln, die Fördermittelanträge zu stellen und die Förderungen abzurechnen und nachzuweisen, liegen bei der Stiftungsverwaltung und sind von den personellen Kapazitäten zu leisten. Hierfür war und ist die Stellenzuschaltung essentielle Voraussetzung.

## **2.7 Zusammenarbeit mit der GEWOFAG**

Seit dem 01.01.2012 erfolgt nunmehr die Verwaltung der Stiftungsimmobilien - mit Ausnahme der Zweckbetriebe - durch die GEWOFAG. Was zunächst als vorübergehende „Anlaufschwierigkeiten“ bei einer kompletten Neuorganisation der Immobilienverwaltung angesehen wurde, hat sich im Laufe der Zeit als dauerhafte Herausforderung herausgestellt. Die auf die Verwaltung ihres speziellen Immobilienbestandes fokussierte und optimierte Immobilienverwaltung der GEWOFAG lässt sich auf den sehr heterogenen Immobilienbestand der Stiftungen, von denen jede einen unterschiedlichen Hintergrund hat, nur sehr schwer übertragen. Der Controlling- und Abstimmungsaufwand ist daher nach wie vor hoch. Um dem Rechnung zu tragen, wurden insbesondere zusätzliche regelmäßige operative Jour fixe eingerichtet, die neben den Terminen auch durch ihre Vor- und Nachbereitung nicht unerhebliche Personalkapazitäten binden.

Auch hierfür sind die dauerhaften Personalkapazitäten unerlässlich.

## **3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

### **3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit**

#### **Sachkosten**

Die einmaligen, investiven Arbeitsplatzkosten für die 1 VZÄ waren bereits bei Schaffung der Stelle in 2015 im Haushalt des Sozialreferates enthalten. Der Arbeitsplatz kann weiterhin genutzt werden.

#### **Arbeitsplatzbedarf**

Der Arbeitsplatz ist bereits im Verwaltungsgebäude des Sozialreferates Orleansplatz 11 untergebracht. Es sind daher keine zusätzlichen Flächen für die Unterbringung des Arbeitsplatzes notwendig.



### **3.2 Finanzierung**

Die Finanzierung der 1 VZÄ-Stelle kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Da die Stelle – derzeit befristet – bereits eingerichtet wurde, besteht keine Ausweitung gegenüber den Vorjahren.

#### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

#### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Personal- und Organisationsreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

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

## **II. Antrag der Referentin**

- 1.** Die Ausführungen zur Auswirkung der Stellenzuschaltung auf die Arbeitsabläufe und -ergebnisse und Entwicklung der Aufgaben der Immobilienverwaltung in der Stiftungsverwaltung im Vortrag werden zur Kenntnis genommen.
- 2. Personalkosten**

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Entfristung der 1 VZÄ-Stelle dauerhaft ab dem 01.11.2018 und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.
- 3.** Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an die Stadtkämmerei, HA II/11**

**an die Stadtkämmerei, HA II/12**

**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-MI/IK**  
**An die Frauengleichstellungsstelle**  
**An das Sozialreferat, S-GL-F (2 x)**

**An das Sozialreferat, S-GL-P**  
**An das Sozialreferat, S-GL-dIKA**  
**An das Personal- und Organisationsreferat**  
z.K.

Am

I.A.