

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat
Neufassung der Stiftungssatzung**

**Gremium für Mieter*innen zur Zukunft des Thomas-Wimmer-Hauses
(Burgkmairstraße 9)**

**Empfehlung Nr. 20-26 / E 00068 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 - Laim
am 24.06.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04879

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 02.12.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Umsetzung Städtebauliches Entwicklungskonzept "Alte Heimat"; Änderung der Stiftungssatzung und der Stiftungszielgruppen der Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat
Inhalt	Anpassung der Stiftungssatzung an die Vorgaben der Abgabenordnung, Weiterentwicklung des Stiftungszwecks, Auflösung des Verwaltungsausschusses, Beantwortung der Bürgerversammlungsempfehlung vom 24.06.2021
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	--
Entscheidungsvorschlag	Der Stadtrat beschließt die Neufassung der Stiftungssatzung gemäß dem vorgelegten Entwurf. Der bisherige bestehende Verwaltungsausschuss der Stiftung wird als Gremium abgeschafft.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Alte Heimat, Stiftungssatzung, Stiftungszielgruppen, Zschokkestraße, Kiem-Pauli-Weg, Burgkmairstraße
Ortsangabe	Kiem-Pauli-Weg 1-69, Zschokkestraße 41-49 ungerade, Burgkmairstraße 9, Hans-Thonauer-Str. 10 im 25. Stadtbezirk Laim

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass	1
2. Steuerliche Behandlung der Stiftung	3
3. Änderung der Stiftungssatzung	4
3.1 Formelle Anforderungen der §§ 59 – 61 der Abgabenordnung (AO)	4
3.2 Stiftungszweck	4
3.3 Vermögensverwaltung für den wirtschaftlichen Betrieb	5
3.4 Grundstockvermögen	6
3.5 Auflösung des Verwaltungsausschusses	6
3.6 Weitere Vorgehensweise	8
4. Belegung der Stiftungswohnungen	8
5. Miethöhe	9
5.1 Miethöhe für Wohnraum	9
5.2 Miethöhe für Gewerbeeinheiten im Rahmen der Vermögensverwaltung	10
6. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00068 der Bürgerversammlung des 25. Stadtbezirkes Laim vom 24.06.21	10
7. Beteiligung anderer Referate	11
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	12
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	12
10. Beteiligung des Verwaltungsausschusses der Stiftung	12
11. Termine und Fristen	12
12. Beschlussvollzugskontrolle	12

II. Antrag der Referentin **12****III. Beschluss** **13**

**Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat
Neufassung der Stiftungssatzung**

**Gremium für Mieter*innen zur Zukunft des Thomas-Wimmer-Hauses
(Burgkmairstraße 9)**

**Empfehlung Nr. 20-26 / E 00068 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 - Laim
am 24.06.2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04879

4 Anlagen:

1. neue Satzung (Entwurf zur Vorlage in der Vollversammlung am 15.12.2021)
2. Satzung vom 28.11.1989
3. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00068 der Bürgerversammlung des 25. Stadtbezirkes Laim vom 24.06.21
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 25 vom 15.11.2021

Beschluss des Kommunalausschusses vom 02.12.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

In dem Beschluss der Vollversammlung vom 22.01.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16685) erfolgte eine Bestätigung der bisherigen Stiftungszielgruppen bei gleichzeitiger Löschung der bisherigen nicht mehr vorhandenen Zielgruppe von Kriegseinwirkungen betroffenen Münchner_innen sowie die zukünftige Ergänzung der Stiftungszielgruppen um Familien mit behinderten Kindern und um Pflegekräfte in niedrigen Einkommensstufen. Gemäß dieser Entscheidung hat das Kommunalreferat (KR) die Stiftungssatzung der rechtlich unselbstständigen Jubiläumsstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat nunmehr neugefasst.

Die Stiftung wurde mit Beschlussfassung des Hauptausschusses des Stadtrates vom 12.11.1959 nach Maßgabe eines Stiftungsvertrags zwischen dem Verein „800-Jahr-Spende der Münchner Bürgerschaft zur Rückführung bedürftiger Münchner in ihre Vaterstadt e.V.“ und der Landeshauptstadt München (LHM) mit dem Zweck errichtet, evakuierten Münchner Bürger_innen die Rückkehr in ihre Heimatstadt zu ermöglichen. Sobald dieser Personenkreis nicht mehr vorhanden war, sollten die Wohnungen nur an andere bedürftige, betagte und seit langem in der Stadt ansässige Bürger_innen vergeben werden.

Unter Bezugnahme auf den Gründervertrag wurde im Jahre 1959 erstmalig eine Satzung erlassen. Im späteren Verlauf wurde im Jahre 1979 der Stiftungszweck auch auf körperlich und geistig behinderte Münchner Bürger_innen ausgeweitet. Eine weitere Erweiterung um pflegende Familienmitglieder sowie Personen, die im Rahmen eines Wohnungsbelegungstausches ausgewählt werden, erfolgte im Jahre 1989.

Die Stiftung weist bislang einen Grundstücks- und Gebäudebestand mit 604 Wohnungen aus den 1960er Jahren als kommunales Sondervermögen aus. Durch das 2015 beschlossene Städtebauliche Entwicklungskonzept „Alte Heimat“ stehen bis 2025 insgesamt 351 neue barrierefreie Wohnungen in der Stiftungssiedlung zur Verfügung, 142 Wohnungen werden im Rahmen der Neubaurealisierung abgebrochen. Die ersten fertiggestellten 88 Wohneinheiten werden ganz überwiegend für Umsetzungen benötigt, wobei hiervon 10 Wohneinheiten für den „Wohnen-im-Viertel“-Standort gemäß GEWOFAG-Konzept vorgesehen sind, welches im Hinblick auf ältere und behinderte Menschen konzipiert wurde.

Die insgesamt rd. 240 neuen kleinteiligen Ein- bis Zweizimmerwohnungen sind insbesondere für die bestehenden Zielgruppen „bedürftiger, betagter und seit langem in der Stadt ansässiger Münchner Bürger_innen“ und „körperlich und geistig Behinderte“ gemäß der bestehenden Stiftungssatzung vorgesehen. Darüber hinaus werden in den später fertiggestellten Neubauabschnitten ab vsl. 2025 erstmalig – auch um eine bessere Durchmischung der Altersstrukturen zu erreichen – 101 familiengerechte Drei- bis Fünzimmerwohnungen entstehen.

Neben der geplanten Nachverdichtung der Stiftungsliegenschaft auf insgesamt rd. 820 Wohneinheiten in der gesamten Stiftungssiedlung entsteht daneben auch eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung (KITA) sowie ein kombinierter „Wohnen-im-Viertel“-Standort mit integriertem Nachbarschaftstreff sowie ein „Wohnen-im-Viertel“-Stützpunkt. Mit dieser umfassenden Quartiersentwicklung wird die Schaffung einer heterogenen Bewohnerstruktur beabsichtigt, welche auch in der nunmehr vorliegenden Satzungsneufassung des KR Berücksichtigung gefunden hat.

Die zuletzt 1989 geänderte Stiftungssatzung muss weiterhin formal und inhaltlich an die Vorgaben aus der Abgabenordnung (AO) angepasst und in Hinblick auf die Anforderungen des Gemeinnützigkeitsrechts aktualisiert werden. Nunmehr liegen auf Seiten des KR die erforderlichen Abstimmungen mit dem Finanzamt München und der Regierung von Oberbayern (ROB) als Rechtsaufsicht zum Entwurf der neuen Stiftungssatzung mit den bereits beschlossenen neuen Zielgruppen vor.

Daneben soll gemäß Antragsziff. 2 dieser Beschlussvorlage der bislang bestehende Verwaltungsausschuss der Stiftung aufgelöst werden, da sowohl die privaten Mittel aufgezehrt sind als auch das bürgerschaftliche Engagement innerhalb des Verwaltungsausschusses zurückgegangen ist.

Bezüglich der Änderungen von der Stiftungssatzung gelten die folgenden Vorschriften:

Gemäß § 2 Nr. 13 Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO) beschließt die Vollversammlung. Alle der Vollversammlung vorbehaltenen Angelegenheiten sind gemäß § 8 Absatz 1 GeschO in dem für das Aufgabengebiet zuständigen Ausschuss vorzubereiten.

Zusätzlich bedarf die Neufassung der Stiftungssatzung gem. Art. 85 Satz 2 Gemeindeordnung (GO) der finalen Genehmigung durch die ROB als Rechtsaufsichtsbehörde nach der Beschlussfassung der Vollversammlung zu dieser Sitzungsvorlage. Eine Abstimmung des Entwurfes des KR mit der ROB ist bereits im Vorfeld der Erstellung dieser Sitzungsvorlage erfolgt. Die ROB stellt die Genehmigung der Änderung des Verwendungszweckes gemäß Art. 85 Satz 2 GO in Aussicht.

2. Steuerliche Behandlung der Stiftung

Die Jubiläumstiftung „Alte Heimat“ ist derzeit nicht beim Finanzamt als eigenes Körperschaftssubjekt erfasst. Um eine mögliche Steuerpflicht zukünftig auszuschließen, bestand hier Handlungsbedarf. Im Rahmen der Überarbeitung der Stiftungssatzung fand eine umfangreiche Abstimmung mit dem Finanzamt München durch die Stadtkämmerei (SKA) statt. Das Finanzamt teilte in diesem Zusammenhang der SKA mit Schreiben vom 31.08.2020 mit, dass die Stiftung „Alte Heimat“ als eine nichtrechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts eingeordnet wird, auch wenn es sich beim ursprünglichen Stiftungsgeschäft in Form eines Vertrages um einen privatrechtlichen Vorgang handelte.

Neben der Eingliederung in das staatliche Verwaltungssystem, wonach die Aufgaben der Stiftung in den Funktionsbereich der öffentlichen Verwaltung fallen, spielen dabei nach Einschätzung des Finanzamtes auch die Tatsachen eine Rolle, dass das Stiftungsvermögen nicht nur durch den Verein erbracht wurde, sondern auch durch die LHM. Dazu erfolgte die Übernahme der Bebauung und Bewirtschaftung durch die LHM. Die Stiftung ist damit per se nicht steuerpflichtig, da bei einer Stiftung des öffentlichen Rechts nur im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art eine Steuerpflicht erwachsen kann.

Dazu kommt, dass die privat eingebrachten Mittel für den Bau der Stiftungsgebäude aus den 1960er Jahren mittlerweile vollkommen aufgezehrt sind. Die jetzigen und zukünftigen Baumaßnahmen werden alleine durch Zuschüsse der LHM sowie durch staatliche Fördermittel finanziert.

Für Zwecke der Kapitalertragsteuer ist eine steuerliche Einordnung dennoch sinnvoll, da hierdurch eine Nichtveranlagungsbescheinigung nach § 44 a Abs. 4 und 7 EStG beantragt werden kann, wodurch sämtliche Kapitalerträge vom Steuerabzug freigestellt werden können. Diese ist weitreichender als die Nichtveranschlagungsbescheinigung der LHM, da auch Dividendenerträge oder ähnliches vom Steuerabzug ausgenommen sind.

Mit der an die steuerlichen Bestimmungen der §§ 59 - 61 AO für die Gewährung von Steuervergünstigungen angepassten Satzung soll daher eine Anerkennung der Steuer- und Spendenbegünstigung wegen Förderung mildtätiger Zwecke durch die SKA beantragt werden.

3. Änderung der Stiftungssatzung

Die in Anlage 1 dieser Beschlussvorlage abgebildete neue Entwurfsfassung der Stiftungssatzung weist gegenüber der derzeit gültigen Satzung vom 28.11.1989 (Anlage 2) nachfolgend dargestellte Punkte auf.

3.1 Formelle Anforderungen der §§ 59 - 61 der Abgabenordnung (AO)

Der Satzungstext wurde in Abstimmung mit der Steuerabteilung der SKA, dem Finanzamt München und der ROB als Rechtsaufsicht in Hinblick auf die formellen Anforderungen der §§ 59 – 61 der AO aktualisiert bzw. an die Mustersatzung angepasst (siehe Anlage 1, Entwurf der neuen Satzung).

Das Finanzamt München hat mit Schreiben vom 31.08.2020 mitgeteilt, dass der Entwurf der Neufassung der Stiftungssatzung grundsätzlich den formellen Anforderungen der §§ 59 bis 61 AO für die Gewährung von Steuerbegünstigungen entspricht.

3.2 Stiftungszweck

Ursprünglich sah die Stiftungssatzung ein Wohnungsangebot für Personen, die aus München stammten, aber durch Kriegseinwirkungen des zweiten Weltkrieges ihre Bleibe verloren hatten und in ihre alte Heimat München zurückkehren wollten, vor. Bereits im Gründungsvertrag wurde aber zusätzlich bestimmt, dass bei Wegfall eines solchen Personenkreises die Wohnungen „nur an andere bedürftige, betagte und seit langem in der Stadt ansässige Bürger zu vergeben sind.“ Das KR hält hier an diesem deutlich manifestierten Stifterwillen und der ursprünglichen Stiftungssatzung fest, da der Stifterwillen angesichts des immer noch knappen Wohnangebots für ältere sozial schwache Münchner_innen immer noch aktuell ist.

Der Änderung der Stiftungszielgruppen gemäß der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16685 vom 22.01.2020 und den damit verbundenen Veränderungen des Stiftungszweckes haben das Finanzamt München und die ROB zugestimmt, wobei die Belegung mit Pflegekräften auf 20% des gesamten Wohnungsbestandes der Stiftung beschränkt wird. Nach Abschluss aller Baumaßnahmen sind dies über 170 Wohneinheiten, die für Pflegekräfte zur Verfügung stehen.

Die Erweiterung des Stiftungszwecks erfolgt auch in Hinblick auf die deutliche Erhöhung des Wohnraumbestandes im Rahmen der laufenden Nachverdichtung, die mit hoheitlichen Zuschüssen und staatlichen Fördermitteln aus dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) kofinanziert werden kann. Durch die Neubauten werden bis vsl. Anfang 2025 weitere 19.700 m² neue Wohnfläche bei Abriss von rd. 6.100 m² Wohnfläche errichtet.

Daneben werden auch neue gewerbliche Einheiten insbesondere zur künftigen Nutzung durch die Bewohnerschaft erstellt. Weiterhin wurden bereits mit einer Finanzierung durch umfangreiche KommWFP-Fördermittel sowie durch hoheitliche Zuschüsse bis Ende 2019 insgesamt 363 Bestandswohnungen mit rd. 14.700 m² Wohnfläche gebäudeseitig saniert.

Nur durch die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen kann die Zukunftsfähigkeit des Stiftungszwecks gewahrt werden.

3.3 Vermögensverwaltung für den wirtschaftlichen Betrieb

Die gewerblichen Vermietungen in der Stiftungssiedlung werden in § 3 des Entwurfes der neuen Stiftungssatzung berücksichtigt. Da es sich nicht um Vermietungen an wirtschaftlich Bedürftige i.S.d. § 53 Nr. 2 AO handelt, sind diese der Vermögensverwaltung zuzuordnen. Grundsätzlich kann wie bereits bisher bei der Belegung inklusive der dabei angehobenen Miethöhe von bis zu 30 % der Wohneinheiten vom Stiftungszweck abgewichen werden, um eine wirtschaftliche Schieflage der Stiftung zu verhindern.

Diese wirtschaftliche Betätigung der Stiftung zur Einnahmenerzielung dient dabei nicht dem Selbstzweck, sondern ermöglicht das wirtschaftliche Betreiben der Stiftungssiedlung. Dies ist allerdings nur eingeschränkt im Rahmen einer maximalen 30 % anderen Belegung zulässig, da andernfalls die steuerlich erforderliche "Selbstlosigkeit" verloren gehen könnte. Damit kann ausnahmsweise eine Vermietung von 30 % des Wohnungsbestands zu marktüblichen Preisen erfolgen, da in Hinblick auf § 55 Abs. 1 Nr. 3 AO keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck der Stiftung fremd sind, begünstigt werden darf. Der Zweck hierbei ist einzig die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit der Stiftung zu wahren.

Die im Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung erzielten Mittel können zu einem Drittel in die freie Rücklage gem. § 62 Abs. 3 AO einfließen und so für den Erhalt des Stiftungsvermögens eingesetzt werden. Daneben können auch für größere Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen die zukünftigen erheblichen Abschreibungen der Neubauten der Rücklage für Wiederbeschaffung gem. § 62 Abs. 2 AO zugeführt werden.

Im Rahmen der Neubauabschnitte 1 und 2 entstehen mit der KITA und dem kombinierten Nachbarschaftstreff mit „Wohnen-im-Viertel“-Standort neue gewerbliche Vermietungen. Das Konzept „Wohnen-im-Viertel“ der GEWOFAG beinhaltet eine Pflegewohnung auf Zeit für die Nutzung für temporär erkrankte Bewohner_innen sowie ambulante Hilfe rund um die Uhr durch einen kleinen Stützpunkt vor Ort. Durch die Integration dieses Konzept soll den beiden Stiftungshauptzielgruppen der Älteren und Behinderten die Möglichkeit eines möglichst selbstbestimmten Wohnens im Alter gegeben werden.

Die ab Frühjahr 2022 fertiggestellte KITA dient auch der Bedarfsdeckung der ab 2025 fertiggestellten 101 Familienwohnungen. Die restlichen Kinderbetreuungsplätze decken den Umgebungsbedarf. Auch diese Vermietung ist dabei steuer- und stiftungsrechtlich unschädlich, solange diese zu einer marktähnlichen Miete im Sinne des § 55 Abs. 1 Nr. 3 AO erfolgt, welche sich an vergleichbaren Objekten der LHM orientiert.

3.4 Grundstockvermögen

Für die Entwicklung und Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“ wurden bis 2015 stiftungseigene Mittel verwendet. Nachdem im Jahr 2016 eine frühzeitige Sicherung von erheblichen Fördermitteln aus dem KommWFP-Programm des Freistaates durch das KR erfolgte, konnte der Stiftungszweck auch hinsichtlich der Finanzierung der geplanten umfangreichen Neubebauung des Stiftungsareals langfristig gesichert werden.

Die KommWFP-Förderung verfolgt analog dem Stiftungszweck explizit das Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Mietergruppen. Für den Bau der KITA erhält die Stiftung FAG-Fördermittel. Daneben erhält die Stiftung einen hoheitlichen Zuschuss zur vollständigen Finanzierung der umfangreichen Baumaßnahmen.

Auf Basis der Jahresbilanz 2020 wird im § 4 Nr. 1 der neuen Stiftungssatzung das zum 31.12.2020 bilanzierte Grundstockvermögen der Stiftung benannt.

3.5 Auflösung des Verwaltungsausschusses

Bei der Stiftungsgründung wurde ein Verwaltungsausschuss eingesetzt. Im Beschluss des Hauptausschusses des Stadtrats vom 12.11.1959 wurde unter Ziff. 6 des Gründungsvertrags festgelegt: *„Die Stiftung wird durch das städtische Liegenschaftsamt im ständigen Benehmen mit einem aus 6 Mitgliedern bestehenden Verwaltungsausschuss verwaltet. Je 3 Mitglieder werden vom Stadtrat und vom Verein benannt. Löst sich der Verein auf oder ist er aus sonstigen Gründen nicht in der Lage, Ausschussmitglieder zu benennen, so ist der Stadtrat berechtigt und verpflichtet, 3 angesehene Münchner Bürger – möglichst aus dem Kreis der ehemaligen Vereinsmitglieder – zu benennen.“*

Das bei der Gründung vorgesehene Stiftungsgremium mit Mitwirkungsrechten sollte insbesondere dem bürgerschaftlichen Engagement der Stiftungsgründer_innen Rechnung tragen. Das Votum dieses Beirats hat dabei keine konstitutive Wirkung. Die wesentlichen Aufgaben des Verwaltungsausschusses und die der LHM nach der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem später bereits in den frühen 1970er Jahren aufgelösten Verein „800-Jahr-Spende der Münchner Bürgerschaft zur Rückführung bedürftiger Münchner in ihre Vaterstadt e.V.“ und der Stadt wurden in der Geschäftsordnung vom 19.02.1960 wie folgt definiert:

- *„Der Verwaltungsausschuss bemüht sich in Zusammenarbeit mit den zuständigen städtischen Stellen um plan-, sach- und fristgerechte Fertigstellung der Siedlung „Bürgerstiftung Alte Heimat“. Bauträger für die Gesamtanlage ist das Referat für Tiefbau und Wohnungswesen.*
- *Bei der Erstbelegung der Wohnungen werden die Mieter vom Verwaltungsausschuss aus Vorschlagslisten des Wohnungsamtes und der Jubiläumstiftung ausgewählt und dem Wohnungsamt benannt, das dann das gesetzesmäßige Zuteilungsverfahren durchführt. Wird eine Wohnung nach Erstbelegung wieder frei, so verfügt das Wohnungsamt über diese Wohnung. Es hat dabei die Zweckbestimmung gemäß Ziffer 1 Absatz 1 des Stiftungsvertrages vom 10. Dezember 1959 zu*

beachten. Der Verwaltungsausschuss ist berechtigt, Vorschläge zu unterbreiten und kann Einwendungen erheben. Das Wohnungsamt oder die von der Stadt beauftragte Stelle wird dem Verwaltungsausschuss rechtzeitig anzeigen, wenn Wohnraum frei wird.

Nach Aufhebung der gesetzlichen Wohnraumbewirtschaftung entscheidet über die freien Wohnungen eine von der Stadt zu bestimmende städtische Dienststelle.

- *In der Siedlung sind eine Reihe gewerblicher Unternehmen vorgesehen, wie z.B. eine Gaststätte und verschiedene Läden. Die Vergabe – einschließlich der Mietpreisfestsetzung – dieser gewerblich zu nutzenden Mieträume, die grundsätzlich von den Mietern selbst finanziert werden müssen, erfolgt durch den Verwaltungsausschuss im Zusammenwirken mit dem städt. Liegenschaftsamt, dem die geschäftsmäßige Bearbeitung dieser Bewerbungen, vor allem der Abschluss der Verträge obliegt.
Unter den Bewerbern haben die Spender den Vorrang.*
- *Die sonstige Verwaltung der Stiftung erfolgt durch das städt. Liegenschaftsamt im Benehmen mit dem Verwaltungsausschuss nach einem alljährlich aufzustellenden Wirtschaftsplan.
Da vortragsgemäß die Erträge aus der Anlage der Stiftung zufallen, hat das städt. Liegenschaftsamt den Verwaltungsausschuss von allen wesentlichen Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und etwaigen Erweiterung der Wohnanlage, zu unterrichten und seine Meinung tunlichst zu berücksichtigen; das gleiche gilt hinsichtlich des Jahresabschlusses. Auch bei etwaigen späteren Mietpreisänderungen – sowohl für Wohn- als auch für Geschäftsräume – ist zunächst die Stellungnahme des Verwaltungsausschusses durch das städt. Liegenschaftsamt einzuholen.“*

Bis in die frühen 1990er Jahre fanden etwa einmal jährlich Sitzungen des Verwaltungsausschusses unter dem Vorsitz des jeweiligen Kommunalreferenten (bzw. dessen Vertreters) statt. Der Vorsitz des Vereins war zunächst im 2-jährigem Wechsel zwischen bürgerchaftlichen Vertretern und Stadt vorgesehen, wurde aber im Ergebnis einer Entscheidung in der letzten ordentlichen Mitgliederversammlung des Vereins "800-Jahr-Spende der Münchner Bürgerschaft zur Rückführung bedürftiger Münchner in ihre Vaterstadt" ab dem Jahr 1969 vor dem Hintergrund, dass dies „zweckmäßiger und übersichtlicher wäre“, bei der LHM belassen.

Nach Auflösung des Vereins verstarben nach und nach die eingesetzten bürgerchaftlichen Verwaltungsausschussmitglieder. Die Suche nach Nachfolgern gestaltete sich im Laufe der Folgejahre zunehmend schwieriger. Dies hatte zur Folge, dass die letzten Sitzungen des Verwaltungsausschusses mit bürgerchaftlicher Beteiligung in den frühen 90er-Jahren stattfanden. Das bürgerchaftliche Engagement nahm in den Folgejahren sukzessive immer mehr ab.

Das (hypothetische) Interesse der Stifter bei der Einrichtung des Verwaltungsausschusses bezog sich vor allem auf bereits genannte Mitspracherechte beim Bau der Wohnanlage, auf Zugriffs- und Mitspracherechte bei der Belegung und Vergabe sowie auf die wirtschaftliche Verwaltung der Stiftung zur langfristigen Sicherung des Stiftungsvermögens und Sicherstellung des Stiftungszwecks „Bereitstellung von Wohnraum für (finan-

ziell) bedürftige Menschen“. Neben den laufenden und zukünftigen Zustiftungen der LHM und der Inanspruchnahme der umfangreichen staatlichen Fördermittel besteht heute kein finanzielles bürgerschaftliches Engagement mehr.

Grundsätzlich ist ein Verwaltungsausschuss als beratendes und kontrollierendes Gremium einer unselbständigen Stiftung gesetzlich nicht vorgeschrieben. Gemäß Aussage des Finanzamtes ist bei der Stiftung der Alten Heimat schon ohne die bereits laufenden Zustiftungen der städtische Anteil in Form des finanziellen Engagements sowie die Bewirtschaftung der Anlage durch die LHM entscheidend für die Einschätzung der aktuellen Eingliederung in das staatliche Verwaltungssystem.

Aufgrund des obigen Vortrages soll gemäß Antragsziff. 2 der Verwaltungsausschuss der Stiftung aufgelöst werden. Das verbliebene bürgerschaftliche Verwaltungsausschussmitglied hatte hier bereits in der Vergangenheit seine Zustimmung aus Altersgründen signalisiert. Nach entsprechender Beschlussfassung soll dann zukünftig der Ausschuss des die Stiftungssiedlung betreuenden Referates sowie bei Entscheidungsfällen im Rahmen der geschäftsordnungsmäßigen Zuständigkeit die Vollversammlung des Stadtrates über stiftungsrelevante Sachverhalte entscheiden.

3.6 Weitere Vorgehensweise

Nachdem das KR das Ergebnis der finalen Abstimmung mit dem Finanzamt und der Rechtsaufsicht ROB in den unter Anlage 1 beigefügten Entwurf der Stiftungssatzung eingearbeitet hat und dies vorab mitgeteilt wurde, erfolgt nach Zustimmung der Vollversammlung die Zuleitung der neuen Stiftungssatzung an die ROB. Die Satzung kann erst rechtskräftig in Kraft treten, wenn die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde erteilt wurde.

4. Belegung der Stiftungswohnungen

Die Belegung der Stiftungswohnungen erfolgt nach Vorgabe der Stiftungssatzung.

Aus stiftungsrechtlichen Gründen findet dabei grundsätzlich die steuerrechtliche Definition von Bedürftigkeit nach § 53 Nr. 2 AO Anwendung. Einkommen und Vermögen dürfen die in § 53 Nr. 2 AO genannten Grenzen hinsichtlich der Bedürftigkeit nicht übersteigen, allerdings sind auch die Höchstgrenzen gemäß § 53 AO auszuschöpfen und damit auch Personen mit einer leicht höheren Einkommenssituation zu berücksichtigen. Die Belegung der Stiftungswohnungen darf schwerpunktmäßig nicht nur an Anspruchsberechtigte nach SGB II, SGB XII oder WoGG erfolgen.

Die Bedürftigkeit nach § 53 Nr. 2 AO wird derzeit angenommen bei einer Einkommensgrenze in Höhe des fünffachen Regelsatzes nach § 28 SGB XII (Nettofreibetrag) für den volljährigen Haushaltsvorstand bzw. Alleinstehende bzw. Alleinerziehende, in Höhe des vierfachen Regelsatzes für volljährige Partner sowie den jeweiligen Nettofreibeträgen für Kinder.

Regelsatz SGB XII in München ab 2021 für...	einfach Monat / Jahr	d.h. 4-fach Monat / Jahr	d.h. 5-fach Monat / Jahr
Haushaltsvorstand beziehungsweise Alleinstehende, Alleinerziehende: d.h.	468 € / 5.616 €	1.872 € / 22.464 €	2.340 € / 28.080 €
zwei volljährige Partner einer Bedarfs- gemeinschaft (Ehe-/Lebenspartner)	421 € / 5.052 €	1.684 € / 20.208 €	
14 bis 17 Jahre	390 € / 4.680 €	1.560 € / 18.720 €	
6 bis 13 Jahre	321 € / 3.852 €	1.284 € / 15.408 €	
0 bis 5 Jahre	294 € / 3.528 €	1.176 € / 14.112 €	

Weiterhin gibt das KommWFP-Förderprogramm vor, dass sich die Belegung der geförderten Wohnungen grundsätzlich an den Einkommensgrenzen der bayrischen Wohnraumförderung gemäß Art. 11 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz orientieren soll. Gemäß Nr. 10 der Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern ist die Miethöhe weiterhin so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist. Die Bemessung soll sich an den nach § 22 Abs. 1 des Zweiten Buchs Sozialgesetzbuch (SGB II) erstattungsfähigen Aufwendungen orientieren.

5. Miethöhe

5.1 Miethöhe für Wohnraum

Seit dem öffentlichen Beschluss der Vollversammlung des Münchner Stadtrates am 17.05.2017 gemäß der Sitzungsvorlage des SOZ für den Sozialausschuss vom 30.03.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06654) gilt für die Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ der Mietansatz des Konzeptes Soziale Mietobergrenze (KSM), d.h. der Ansatz der ortsüblichen Vergleichsmiete minus 20 Prozent. Gemäß den Ausführungen des SOZ ist dieser Ansatz notwendig, um den Werterhalt des städtischen Immobilienbestandes bei gleichzeitig immer weiter steigenden Anforderungen und rapide steigenden Kosten im Falle von notwendigen Sanierungen beziehungsweise Renovierungen zu gewährleisten. Das KR steht als rechtliche Vertretung der unselbstständigen Stiftung hier im Besonderen in der Verpflichtung, das Stiftungsvermögen langfristig zu erhalten.

Dazu kommen die Vorgaben der ROB als zuständige Förderbehörde des KommWFP-Programms hinsichtlich der Eingangsmieten, da zusätzlich auch Kriterien hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit im Rahmen des Förderprogramms erfüllt werden müssen. Eine Staffelmiete ist gemäß KommWFP grundsätzlich ausgeschlossen, reguläre Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit sind nach Erstbezug möglich.

Nach Rücksprache mit der ROB wird die Eingangsmiete voraussichtlich leicht unterhalb des KSM-Ansatzes liegen und den ab 2021 gültigen Wert der höchstzulässigen Kaltmiete (BKM) der LHM nach SGB XII deutlich unterschreiten.

5.2 Miethöhe Gewerbeeinheiten im Rahmen der Vermögensverwaltung

Wie oben dargestellt, ist eine Vermietung der Gewerbeeinheiten stiftungs- und steuerrechtlich nur im Rahmen der Vermögensverwaltung möglich. Bei der Neuvermietung von Gewerbeeinheiten ist ein innerhalb der LHM marktüblicher Mietansatz anzusetzen.

6. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00068 der Bürgerversammlung des 25. Stadtbezirkes Laim vom 24.06.21

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 - Laim hat am 24.06.2021 die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00068 (Anlage 3) beschlossen. Diese sieht vor, dass bezüglich der Zukunft des Thomas-Wimmer-Hauses in der Burgkmairstr. 9 (Abriss und Neubau, Kernsanierung oder Instandhaltung) zur Gewährleistung des Informationsflusses und um die Beteiligung und Mitsprache der Mieter_innen an den Entscheidungsprozessen zu ermöglichen, ein Mietergremium eingerichtet wird.

Angesichts der unter Ziff. 1 dargelegten Zuständigkeit des Stadtrates für Entscheidungen, die die Entbindung von Gremien für Stiftungen durch Anpassung der Stiftungssatzung zur Folge hat, ist die Entscheidung über diese Empfehlung dem Stadtrat vorbehalten.

Nach Art. 18 Abs. 4 GO sind Empfehlungen der Bürgerversammlung innerhalb einer Frist von drei Monaten vom Stadtrat zu behandeln.

Angesichts der Einbindung dieser Bürgerversammlungsempfehlung in den mit dieser Sitzungsvorlage dargelegten Gesamtkontext und der notwendigen Beteiligung des Bezirksausschusses und des SOZ konnte diese Frist nicht gewahrt werden. Bei dem/der Antragsteller_in der Bürgerversammlungsempfehlung wurde jedoch rechtzeitig eine entsprechende Zustimmung zur Fristverlängerung eingeholt.

Die geplanten Baumaßnahmen zum Thomas-Wimmer-Haus stellen den letzten Baustein der vom KR und der GEWOFAG gemeinsam angegangenen Sanierung und Erweiterung des Wohnungsbestandes der Stiftungssiedlung „Alte Heimat“ dar. Hierzu muss seitens des KR eine Befassung des Stadtrates hinsichtlich der grundsätzlichen weiteren Vorgehensweise noch erfolgen.

Durch die derzeit geplanten laufenden Baumaßnahmen mit zum Teil baldiger Fertigstellung rund um den Kiem-Pauli-Weg und an der Zschokkestraße sind bereits wichtige Meilensteine des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Alte Heimat“ in die Wege geleitet worden. Dies betrifft den Bau von 351 Wohneinheiten, den Abbruch von 142 Wohneinheiten mit der Umsetzung der betroffenen Bewohnerschaft sowie eine Quartiersentwicklung unter anderem in Form der Implementierung des kombinierten „Wohnen-im-Viertel“-Standortes mit Nachbarschaftstreff und einer KITA.

Es erfolgt ebenso zuvor eine Sanierung von 363 Bestandswohneinheiten und auch der Forderung der Aktualisierung der Stiftungssatzung wird mit dieser Sitzungsvorlage Rechnung getragen.

Damit wurden wesentliche Eckpfeiler der im Jahr 2013 aus der REGSAM-Initiative des SOZ eingerichteten Koordinierungsgremiums vollumfänglich erfüllt. Dies bedeutet aber

auch, dass Themen wie die geplanten Baumaßnahmen zum Thomas-Wimmer-Haus inklusive Bewohnerbeteiligung durch das bereits entstandene Koordinierungsgremium sowie durch die regelmäßig stattfindenden Jour Fixe mit den Bewohnervertreter_innen des Alte Heimat Arberitskreises (AHA) neu in den alleinigen Fokus rücken können.

Bereits seit 2013 liegt damit eine ausreichende Struktur zur Bewohnerbeteiligung in der Siedlung „Alte Heimat“ vor und es bedarf nicht der Neugründung eines weiteren Gremiums. Die nicht notwendige Gründung eines weiteren Gremiums würde im Übrigen den Personalbedarf für Nachbarschaftsarbeit auf Seiten des SOZ erhöhen und somit weitere Kosten für die LHM auslösen.

Die zukünftigen Baumaßnahmen bezüglich des Thomas-Wimmer-Hauses erfordern die Umsetzung einer besonders sozial schwachen und sensiblen Bewohnerschaft. Alle zukünftigen Baumaßnahmen müssen gekennzeichnet sein durch ein nochmals erhöhtes Rücksichtnahmegebot. Das KR und die GEWOFAG sind sich hinsichtlich der Verantwortung im Umgang mit der dortigen Bewohnerschaft vollständig bewusst. In diesem Zusammenhang wird voraussichtlich auch die vor Ort tätige Psychosoziale Beratungsstelle der AWO für die Bewohnerschaft der Stiftungssiedlung stark mit eingebunden werden müssen.

In diesem Zusammenhang verweist das KR ergänzend auf die Anmerkungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.05.2021 hinsichtlich der Beantwortung des Antrags Nr. 20-26 / A 00984 der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / die PARTEI vom 29.01.2021, in dem die Erfahrungen der Wohnungsbaugesellschaften hinsichtlich der vergleichbaren Einbindung von Mieterbeiräten ausführlich wiedergegeben werden.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00068 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim vom 24.06.2021 zur Bildung eines neuen Gremiums zur Beteiligung der Mieterschaft des Thomas-Wimmer-Hauses kann daher nicht entsprochen werden. Die Empfehlung ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der GO erledigt.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der SKA zugeleitet. Mit Email vom 04.11.2021 wurde von der SKA 4.31 mitgeteilt, dass zum Satzungsentwurf vom 20.10.2021 keine steuerlichen Einwände bestehen.

Weiterhin wurde hierzu ausgeführt:

„Mit Schreiben vom 31.08.2020 hatte das Finanzamt München bereits eine Anerkennung der Steuer- und Spendenbegünstigung wegen Förderung von mildtätiger Zwecke in Aussicht gestellt und die Anerkennung als nichtrechtsfähige Stiftung des öffentlichen Rechts bestätigt.“

Der Entwurf der Sitzungsvorlage wurde dem SOZ zugeleitet. Das SOZ konnte die Beschlussvorlage wegen noch vorhandenem Klärungsbedarf nicht mitzeichnen. Die offenen Punkte konnten gemeinsam mit dem SOZ (Amt für Wohnen und Migration) und der ROB geklärt werden. Eine erneute Zuleitung zur Stellungnahme war vor Drucklegung jedoch aus Fristgründen nicht möglich.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Bezüglich der Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 25 Laim. Der Bezirksausschuss hat dem Entwurf der Beschlussvorlage in seiner Sitzung am 11.11.2021 einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 4).

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Beteiligung des Verwaltungsausschusses der Stiftung

Den Mitgliedern des Verwaltungsausschusses der Stiftung „Alte Heimat“ wurde im Vorfeld ein Abdruck der Sitzungsvorlage mit der Möglichkeit der Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zugeleitet.

11. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte wegen noch notwendiger Abstimmungen insbesondere mit der ROB leider nicht erfolgen. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch notwendig, da die Änderung der Stiftungssatzung in Hinblick auf die derzeitige Fertigstellung der Neubauabschnitte 1 und 2 schnellstmöglich erfolgen muss.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Kommunalausschuss und die Vollversammlung in den kommenden Beschlussvorlagen des KR zu den künftigen Neubaumaßnahmen über die Erteilung der finalen aufsichtsrechtlichen Genehmigung der ROB zur Neufassung der Stiftungssatzung informieren wird.

II. Antrag der Referentin

1. Die Satzung der nicht rechtsfähigen Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat wird gemäß Anlage 1 vorbehaltlich der aufsichtsrechtlichen Genehmigung neu gefasst. Die Stiftungssatzung der Jubiläumstiftung gemäß der Beschlüsse des Kommunalausschusses vom 17.07.1979 und 28.11.1989 sowie der Vollversammlung vom 29.11.1989 wird aufgehoben.
2. Der Verwaltungsausschuss wird aufgelöst.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00068 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 - Laim ist gemäß Art. 18 Abs. 4 der GO behandelt.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - PAH

Kommunalreferat

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

II. An

das Kommunalreferat - IR
das Kommunalreferat-RV-R
die Stadtkämmerei - HA1-41
das Sozialreferat - Wohnungsamt
die GEWOFAG Wohnen GmbH
die GEWOFAG Service GmbH
den BA 25 Laim
z.K.

Am _____