

**Finanzierungsvereinbarung für Bauunterhalt der städtischen Pachthäuser der
MÜNCHENSTIFT GmbH**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18443

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 11.12.2025

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	Bekanntgabe der Eckdaten für die Finanzierungsvereinbarung nach Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2024 Bauunterhalt für die Jahre 2025 mit 2028 der an die MÜNCHENSTIFT GmbH verpachteten Häuser, Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025 Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15032
Inhalt	Inhalt/ Eckdaten Finanzierungsvereinbarung
Gesucht werden kann im RIS auch unter	MÜNCHENSTIFT GmbH, Bauunterhalt
Ortsangabe	Haus St. Josef, Luise-Kiesselbach-Platz 2, 81377 München Haus St. Martin, St.-Martin-Str. 34, 81541 München Haus an der Rümmanstraße, Rümmanstraße 60, 80804 München

**Finanzierungsvereinbarung für Bauunterhalt der städtischen Pächthäuser der
MÜNCHENSTIFT GmbH**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18443

3 Anlagen

Bekanntgabe in der Sitzung des Sozialausschusses vom 11.12.2025
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15032) wurde der Auftrag formuliert, den Stadtrat im Jahr 2025 mit der Ermächtigung für den Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zur Kostenerstattung des Bauunterhalts der an die MÜNCHENSTIFT GmbH (MÜNCHENSTIFT) verpachteten stadteigenen Häuser zu befassen.

2. Begründung für den Abschluss der Finanzierungsvereinbarung

Nach Ausübung des Optionsrechts durch die MÜNCHENSTIFT zur Verlängerung der Pachtverträge für die städtischen Pächthäuser St. Josef, St. Martin und Haus an der Rümmanstraße, wurden diese bis zum 31.12.2035 verlängert. Nach § 5 der Pachtverträge übernimmt die MÜNCHENSTIFT die der Landeshauptstadt München (LHM) obliegenden Bauunterhaltsmaßnahmen ab 1.000 € im Auftrag und auf Rechnung der LHM. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152) stimmte der Stadtrat zu, dass zur Refinanzierung der von der LHM zu bezahlenden Bauunterhalts-Maßnahmen ab 2016 die Einnahmen aus den Pachtzahlungen der im Eigentum der LHM stehenden Häuser ohne Anrechnung des Schuldendienstes zur Verfügung stehen. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15032) genehmigte der Stadtrat zudem zusätzliche Mittel für den Bauunterhalt für die Jahre 2025 mit 2028 für die an die MÜNCHENSTIFT verpachteten Häuser. Hierbei handelte es sich um einen Beschluss zur Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152) wurde das Sozialreferat beauftragt, eine Finanzierungsvereinbarung zur Durchführung und zum Controlling des Bauunterhalts für die städtischen Pächthäuser mit der MÜNCHENSTIFT abzuschließen. Diese Finanzierungsvereinbarung endet zum 31.12.2025.

Im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung vom 18.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15032) wurde beschlossen, dass der Stadtrat im Jahr 2025 mit der Ermächtigung für den Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung zur Kostenerstattung des Bauunterhalts erneut befasst wird. Nachdem mit dieser Vorlage keine weiteren Mittel beantragt werden und sich der Inhalt der Finanzierungsvereinbarung im Wesentlichen nach der vorherigen Finanzierungsvereinbarung und damit nach dem Auftrag des Stadtrats vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07152) zum Abschluss der Finanzierungsvereinbarung richtet, bedarf es keines erneuten Beschlusses des Stadtrats. Das aktuelle Verfahren zur Finanzierung des Bauunterhalts kann daher fortgeführt werden, ohne dass eine erneute Beschlussfassung des Stadtrats erforderlich ist. Um den Stadtrat entsprechend des Beschlusses vom 18.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15032) dennoch mit der Angelegenheit zu befassen, erfolgt im Folgenden eine Bekanntgabe der wesentlichen Inhalte der neuen Finanzierungsvereinbarung. Insofern sich hinsichtlich der Finanzierung des Bauunterhalts Änderungen ergeben und z. B. weitere Mittel benötigt werden, wird der Sachverhalt dem Stadtrat erneut zu Beschlussfassung vorgelegt.

3. Durchführung und Finanzierung des Bauunterhalts ab 2026

Die neue Finanzierungsvereinbarung richtet sich in ihrer Vertragsdauer nach dem Zeitraum für die im Eckdatenverfahren 2025 genehmigten Mitteln und wird aus diesem Grund bis zum Ablauf des Jahres 2028 abgeschlossen. Sollte in dem Zeitraum eine Anpassung der Pachtregelung bzw. der Abschluss neuer Pachtverträge für die o.g. Häuser erfolgen, verpflichten sich die Vertragsparteien LHM und MÜNCHENSTIFT insofern erforderlich, auch eine neue Finanzierungsvereinbarung für diese Häuser abzuschließen. Je nach Zustand und Sanierungsbedürftigkeit der Pachthäuser, wird der Stadtrat ggf. bereits vor Ablauf dieses Zeitraums erneut mit der Genehmigung weiterer Mittel für den Bauunterhalt befasst werden müssen.

Die Finanzierungsvereinbarung beinhaltet im Wesentlichen folgende Elemente:

- Die MÜNCHENSTIFT übernimmt gem. § 5 der Pachtverträge weiterhin die Projektleitung für alle Maßnahmen des Bauunterhalts der an die Gesellschaft verpachteten Gebäude, d. h. auch für die durch die LHM durchzuführenden Maßnahmen ab 1.000 €.
- Die Maßnahmen für das kommende Jahr werden dem Sozialreferat spätestens im Januar des vorhergehenden Jahres vorgelegt. Das Sozialreferat wird von Bau- und Kommunalreferat hinsichtlich der Auswirkungen auf geplante Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen beraten. Das Sozialreferat genehmigt nach Abstimmung mit der MÜNCHENSTIFT die Bauunterhaltsmaßnahmen unter Berücksichtigung der vorhandenen Haushaltsmittel für das Folgejahr.
- Bei der Abrechnung wird prinzipiell jedes Haus für sich betrachtet. Dem Sozialreferat werden von der MÜNCHENSTIFT entsprechende quartalsweise Controlling-Berichte vorgelegt, so dass die Maßnahmen, Kosten und Einnahmen detailliert nachvollziehbar sind. Ein Ausgleich der Einnahmen zwischen den Häusern kann nur mit Zustimmung der LHM erfolgen.
- Unterjährig können nur unvorhersehbare Maßnahmen, die zur Abwendung von Gefahren für Leib und Leben und / oder Aufrechterhaltung der grundsätzlichen rechtssicheren Gebrauchsfähigkeit der Nutzung unverzüglich noch im laufenden Jahr durchzuführen sind, nachgemeldet werden. Sofern möglich werden die unvorhersehbaren Bedarfe durch Prioritätenverschiebung der bewilligten und geplanten Bauunterhaltsmaßnahmen kompensiert, um das genehmigte Jahresbudget einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die zusätzlich benötigten Mittel dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

- Die Eigentümerin erstattet der MÜNCHENSTIFT die Ausgaben für Bauunterhaltsmaßnahmen ab 1.000 € brutto in voller Höhe, unter Vorbehalt der Genehmigung nach dem in der Finanzierungsvereinbarung dargestellten Verfahren. Das Unternehmen erhält dafür in erster Linie einen vierteljährlichen Pachtrückfluss.
- Da der Pachtrückfluss auf Grund der hohen Sanierungsbedürftigkeit der Pachthäuser nicht ausreichend ist, erhält das Unternehmen jährlich (bis 2028) einen zusätzlichen Betrag für den Bauunterhalt der mit Beschluss der Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15032) am 18.12.2024 genehmigt wurde.
- Wenn der Pachtrückfluss und der jährliche Zusatzbetrag für die Abdeckung der Kosten nicht ausreichen, muss der Stadtrat erneut befasst werden. Die ungedeckten Kosten werden der MÜNCHENSTIFT vorbehaltlich der Beschlussfassung im Stadtrat erstattet.
- Die von der LHM gezahlten Mittel werden von der MÜNCHENSTIFT verwaltet, buchhalterisch getrennt erfasst und können folglich entsprechend abgerechnet werden. So ist sichergestellt, dass die zur Verfügung gestellten Mittel auch ausschließlich für die in Auftrag gegebenen Bauunterhaltsmaßnahmen verwendet werden.

Dieses Verfahren ist EU-rechtlich unbedenklich, da der MÜNCHENSTIFT nur die tatsächlich angefallenen Kosten erstattet werden und ihr damit kein Vorteil gewährt wird.

4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Bekanntgabe ist mit der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat und dem Baureferat abgestimmt.

Seitens der Stadtkämmerei bestehen keine Einwände gegen die Sitzungsvorlage. Demnach nimmt die Stadtkämmerei die Bekanntgabe zur Kenntnis, da eine zum Jahresende auslaufende Finanzierungsvereinbarung analog bis 2028 fortgeführt werden soll. Eine Mehrbelastung der Stadt erfolgt hierdurch nicht.

Grundsätzlich ist seitens der Stadtkämmerei anzumerken, dass sich die Planung des Bauunterhalts an den vorhandenen Haushaltsmitteln für das jeweilige betroffene Jahr ausrichten muss und dass zusätzliche Ausweitungen, die zu einer weiteren Verschlechterung des Saldos der laufenden Verwaltungstätigkeit führen, zwingend vermieden werden müssen. Die Stellungnahme ist der Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigelegt.

Das Kommunalreferat weist in seiner Stellungnahme, die als Anlage 2 beigelegt ist, darauf hin, dass es angesichts des baulichen Zustandes der Gebäude unverzichtbar ist, dass die Bauunterhaltsmittel in Höhe der von der MÜNCHENSTIFT GmbH zu zahlenden Pacht auch über das Jahr 2028 der MÜNCHENSTIFT GmbH zur eigenverantwortlichen Durchführung der Bauunterhaltsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Seitens des Baureferates bestehen keine Einwendungen. Das Einverständnis ist als Anlage 3 beigelegt.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirat des Sozialreferats, Herr Stadtrat Köning, die Stadtkämmerei, das Baureferat, das Kommunalreferat, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

Eine rechtzeitige Übermittlung der Bekanntgabe nach Nr. 5.6.2 der AGAM und § 45 Abs. 3 GeschO war aufgrund des verspäteten Eingangs von Stellungnahmen nicht möglich. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um den Stadtrat entsprechend des Beschlusses vom 18.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15032) im Rahmen dieser Bekanntgabe noch im Jahr 2025 über die wesentlichen Inhalte der neu abzuschließenden Finanzierungsvereinbarung zur Kostenerstattung des Bauunterhalts für die sich im Eigentum der LHM befindenden Häuser zu informieren.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

III. Abdruck von I. mit II.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

IV. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die MÜNCHENSTIFT GmbH
An die Stadtkämmerei, SKA-1-31
An das Baureferat, BAU-H1
An das Kommunalreferat, KR-IM
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität
z. K.

Am