Datum: 24.06.2026
Telefon:

Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei
SKA 1.3
Beteiligungsmanagement,
Wirtschaftlichkeit, Versicherung

Weiteres Vorgehen Viehhofbank
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00782

Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 16.07.2026
Öffentliche Sitzung

An das Kommunalreferat - Immobilienservice

Die Stadtkämmerei hält die Beschlussvorlage aufgrund der unzureichenden Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt sowie offener Fragen bezüglich der Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Generalsanierung für nicht entscheidungsreif.

Ausweislich Ziff. 4.4 des Vortrags wurden Verwaltungs-, Zins-, Erhaltungs- und Grundstückskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsrechnung berücksichtigt. Dennoch ergibt sich ein „konservativ angesetzter" Mietzins zu 25€/m² (bzw. 6m² im UG). Inwieweit die Mieter aus der Kultur- und Kreativszene diese Mieten begleichen können, wenn sie nicht auf „Kommerz" ausgerichtet sind, wird nicht dargestellt.
Im Verhältnis LHM (Gesellschafter) und MRG (Beteiligungsgesellschaft) muss darauf geachtet werden, dass die Miete fremdüblich ist, damit keine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegt. Die Marktüblichkeit der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten 25€/m² wird nicht dargelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Übereignung des Grundstücks an die MRG als auch eine eventuelle Rückübereignung an die LHM der Grunderwerbsteuer unterliegen.
Zudem muss unabhängig vom Vorliegen eines Betriebs gewerblicher Art die Umsatzsteuerpflicht geprüft werden, da die Übertragung des Grundstücks und die Sanierung erst im Jahr 2028 startet und die LHM zu diesem Zeitpunkt die neue Rechtslage des § 2b UStG anwenden wird.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass beachtet werden muss, dass je nach Ausgestaltung der Beauftragung der MRG mit der Vorfinanzierung/ Generalsanierung/ Vermietung ein kreditähnliches Rechtsgeschäft i.S.d. Art. 72 Gemeindeordnung vorliegen kann, dass durch die Regierung von Oberbayern genehmigt werden muss.

Die Ziffer 5 des Referentenantrags ist abzulehnen. Eine durch die MRG vorgenommene Voruntersuchung kann nicht „positiv" oder „negativ" ausfallen, sondern wird stets ein neutrales Ergebnis liefern. Mit dem Ergebnis der Untersuchung ist der Stadtrat erneut zu befassen. Ohne die Eckpunkte des Sanierungsprojekts (Art der Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Finanzierungskonzept etc.) kann ein Mietvertrag nicht ausgehandelt werden. Insbesondere gilt dies, da im Vortrag auch von einer eventuellen Rückübereignung des Grundstücks an die LHM nach erfolgter Sanierung die Rede ist.

Das seit längerer Zeit bestehende Ziel im Gebäude der Viehhofbank eine kulturelle Nutzungsvielfalt zu schaffen, bei der kommerzielle Nutzungen nicht dominieren, ist auf Grund der aktuellen Haushaltslage nicht mehr finanzierbar. Die Stadtkämmerei empfiehlt daher dringend, zukünftig ein wirtschaftliches Nutzungskonzept für die Viehhofbank zu erstellen, sodass sich die Sanierungskosten auf dieser Grundlage amortisieren. Für die Übernahme weiterer freiwilliger Aufgaben sind im Haushalt keine Spielräume mehr vorhanden. Bedacht werden muss an dieser Stelle auch, dass bei einer kulturellen Nutzung in Zukunft neben den Investitionskosten im zweistelligen Millionenbereich für die Sanierung auch weitere Unterhaltskosten für den Betrieb anfallen, welche den städtischen Haushalt weiter belasten.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Das Büro des Oberbürgermeisters sowie das Direktorium D-HAII-V1 (Beschlusswesen) erhalten je einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis.

Gezeichnet

am 25.06.2026