

**Belegrechtskauf für die
Einrichtung der Wohnungslosenhilfe
„Haus an der Steinstraße 65“ -
Träger: Katholischer Männerfürsorgeverein
München e.V.**

Produkt 60 4.1.5 Übergangs- und längerfristige
Wohnformen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03943

Beschluss des Sozialausschusses vom 16.02.2016 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Das vom Katholischen Männerfürsorgeverein München e.V. (KMFV) geführte „Haus an der Steinstraße“ dient seit 1984 der günstigen Unterbringung wohnungsloser Männer. Aufgrund der im Laufe der Zeit entstandenen Sanierungsbedürftigkeit wandte sich der KMFV mit Schreiben vom 29.10.2013 an die Landeshauptstadt München mit der Bitte um finanzielle Unterstützung bei der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen. Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration schlägt vor, die beantragten Kosten zu übernehmen und dafür sowohl ein günstiges Mietniveau für 20 Jahre zu sichern als auch eine Belegrechtsbindung über 25 Jahre hinweg zu erwerben.

Der Katholische Männerfürsorgeverein München e.V. (KMFV) wendet sich seit seiner Gründung im Jahr 1950 mit seinem Hilfeangebot an wohnungslos, arbeitslos, suchtkrank und straffällig gewordene Mitbürger. In enger Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Landeshauptstadt München werden in den Einrichtungen des KMFV Menschen mit verschiedenen Problemlagen auf dem Weg zurück in ein geordnetes, selbstbestimmtes und sozial integriertes Leben unterstützt.

Der KMFV ist Träger des Ambulanten Fachdienstes Wohnen München und hier speziell des entgeltfinanzierten Projekts Unterstütztes Wohnen/Betreutes Wohnen in Wohngemeinschaften im „Haus an der Steinstraße 65“. Hier werden bis zu 28 Personen in Wohngemeinschaften nach §§ 67 ff. SGB XII zeitlich befristet betreut.

Diese Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten bewohnen Einzelzimmer in insgesamt 8 Wohngemeinschaften, jeweils 3 - 4 Männer teilen sich eine Wohnung mit zugehöriger Nasszelle und Küche. Ist eigener Wohnraum vorhanden, wird die notwendige Betreuung dort durchgeführt, um diesen nach Möglichkeit stabil zu erhalten.

Die Bewohner werden begleitet und in unterschiedlicher Intensität unterstützt. Sie bekommen Hilfe bei der Alltagsbewältigung, z.B. im Umgang mit Behörden, bei Tagesstrukturierung und Schuldenregulierung. Bei psychischen, gesundheitlichen und Suchtproblemen werden sie von Sozialpädagoginnen und Sozialpädagogen beraten.

Am 01.07.2006 übernahm die stationäre Langzeiteinrichtung Haus an der Franziskanerstraße im „Haus an der Steinstraße“ organisatorisch eine Wohnung als Außenwohngruppe für 4 Männer, welche über Gruppenangebote eng an das Haupthaus in der Franziskanerstraße 17 angebunden ist. Die Außenwohngruppe im „Haus an der Steinstraße“ stellt so ein wichtiges Bindeglied zwischen selbständigem Wohnen einerseits und stationärer Betreuung andererseits dar. Das Haus ist gut im Stadtteil integriert.

2. Fachlich-inhaltliche Erläuterungen

Für die Instandsetzungsmaßnahmen liegt eine Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 19.06.2013 vor. Die dringend erforderlichen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten wurden im Lauf des letzten Jahres bereits begonnen und teilweise schon abgeschlossen.

Von der Nutzungsfläche von 475,31 m² ausgehend, ergibt sich bei 28 Zimmern eine Nutzfläche von durchschnittlich 16,98 m² pro Bewohner. Hinzu kommen noch gemeinschaftlich genutzte Flächen.

Der KMFV geht derzeit pro Zimmer von einer seit 2005 unveränderten kalkulatorischen Kostenmiete von 170,90 € (10,07 €/m²) aus. Hinzu kommt eine Pauschale für die Nebenkosten in Höhe von 64,10 € pro Bettplatz. Die Kosten für Hauswirtschaft, Hausmeister und Betreuung werden derzeit über das mit der Landeshauptstadt München vereinbarte Entgelt nach den §§ 67 ff. SGB XII abgedeckt.

Die Inklusivmiete setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Miete Zimmer 16,98 m ² Nutzung derzeit: (Kostenmiete 10,07 €/m ²)	170,90 €
<u>Stromkosten-, Betriebskosten- und Heizungspauschale</u>	<u>64,10 €</u>
Insgesamt:	235,00 €

Höhe des Nutzungsentgeltes bei Umlage der Sanierungskosten:

Im Folgenden wird dargestellt, wie sich die derzeitige Situation ohne die Finanzierung über einen Belegrechtskauf entwickeln würde:

Zu der bisherigen Miete von 235 € ohne Modernisierungen könnten jährlich 11 % der veranschlagten Baukosten in Höhe von 533.760 € (für standardsteigernde Maßnahmen innerhalb des Gebäudes und energetische Sanierung) entsprechend den gesetzlichen Vorgaben aus § 559 BGB auf die Bewohner umgelegt werden.

Im Einzelnen würde dies folgende Mietpreissteigerung bedeuten:

- 11 % von 533.760 € = 58.714 € - (umlegbare Baukosten, gesamt)
- geteilt durch 12 Monate = 4.893 € - (monatlich umlegbare Baukosten).

Dies hätte zur Folge, dass auf jeden der 28 Mieter eine monatliche Mietpreiserhöhung von durchschnittlich 174,75 € zukommen würde und sich daraus eine Gesamtmiete von durchschnittlich **409,75 €** (235 € + 174,75 €) ergeben würde.

Die Mieten könnten für jedes neu abzuschließende Nutzungsverhältnis angepasst werden. Aufgrund der in der Entgeltvereinbarung zwischen dem KMFV und der Landeshauptstadt München (LHM) vereinbarten maximalen Aufenthaltsdauer von 3 Jahren wäre ein solches Vorhaben innerhalb von maximal 3 Jahren umsetzbar. Der KMFV ist ohne Finanzierung zumindest zu einer starken Erhöhung gezwungen. Das Angebot hält hier langfristig sehr günstigen Wohnraum für die LHM bereit.

Zur Berechnung der ortsüblichen Miete nach der Modernisierung wurde vergleichend der Mietspiegel 2015 herangezogen. Danach würde sich eine Miete von 16,52 €/m² ergeben. Für ein Zimmer von 16,98 m² ergibt sich bei 64,10 € Nebenkosten ein Nutzungsentgelt von 344,61 €. Die Grenze für die Mieterhöhung liegt bei maximal 50 % über der Grundmiete von 280,51 € (16,98 m² x 16,52 €), also bei 420,77 €. Diese wird bei der oben dargestellten, gesetzlich möglichen Umlegung von 11 % der veranschlagten Baukosten nicht überschritten.

3. Zusammenfassung

Die Gesamtkosten der Baumaßnahmen werden sich auf 590.925 € belaufen, von denen gemäß § 559 Absatz 1 BGB jährlich 11 % auf die Bewohner umlegbar sind. Dies hätte zur Folge, dass ohne die Finanzierung über Belegrechtskauf die Nutzungsentgelte um rund 74 % ansteigen würden. Der KMFV hat bei der Landeshauptstadt deshalb eine Finanzierung angefragt, um die derzeitige Miethöhe halten zu können.

Mit dem Instrument des Förderprogramms zum Erwerb von Belegungsrechten an freien Wohnungen und der analogen Anwendung auf die Einrichtung der Wohnungslosenhilfe steht den betroffenen wohnungslosen Menschen auch in den nächsten zwanzig Jahren finanzierbarer und kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung, da der KMFV hinsichtlich der Erhöhung der Nutzungsentgelte in diesem Zeitraum an die Vorgaben der Landeshauptstadt München gebunden ist.

Die Mietpreisbindung wird als dingliches Recht im Grundbuch vor Auszahlung der Finanzierungssumme gesichert.

Ohne die Verfügbarkeit der günstigen Bettplätze wäre die Landeshauptstadt München verpflichtet, für einen Großteil der Bewohner Ersatzwohnraum oder Übergangswohnraum bereitzustellen. Weiterhin wäre ein Teil der bisherigen Selbstzahler bei Erhöhung der Nutzungsentgelte auf den Bezug von aufstockenden Leistungen nach SGB angewiesen. Die vom KMFV weitgehend durchgeführte Wahrnehmung sozialer Aufgaben unterstützt das Sozialreferat in seinem Bemühen, die Abhängigkeit Münchner Bürger von der öffentlichen Hand so gering wie möglich zu halten. Es ist daher wirtschaftlich sinnvoll und im Interesse der Landeshauptstadt München, einen Belegrechtskauf mit einer Finanzierung in Höhe von einmalig 596.781,13 € zu gewähren. Der Betrag errechnet sich nach der Fördersystematik des kommunalen Wohnungsbauprogramms 'Ankauf von Belegrechten'.

Mit der analogen Anwendung dieser Förderrichtlinien für die Einrichtung „Haus an der Steinstraße 65“ zur längerfristigen Unterbringung von wohnungslosen Männern, wird von den Förderrichtlinien und den generellen Bestimmungen insoweit abgewichen, dass es sich nicht um den klassischen Erwerb von Belegrechten an freien Wohnungen handelt, wie im Förderprogramm zum Erwerb von Belegungsrechten an freien Wohnungen in „Wohnen in München IV“ als neues Programm mitaufgenommen.

Die Finanzierung für den Erwerb dieser Belegrechte für die genannte Einrichtung der Wohnungslosenhilfe erfolgt, abweichend vom bestehenden Regelprogramm, aus dem vorhandenen Budget von „Wohnen in München IV“ für den Erwerb von Belegrechten.

Zur Indexmiete gelten die Förderrichtlinien für das Kommunale Wohnungsbauprogramm vom 29.07.2013. Die festgelegte Miete darf in den ersten 5 Jahren nicht erhöht werden. Ab dem 6. Jahr ist eine indexierte Mieterhöhung nach Verbraucherpreisindex zulässig. Bei jeder Anpassung hat die Miete mindestens 1,50 €/m² WFI unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bleiben. Im Übrigen gilt der Grundsatz des § 557a BGB.

4. Finanzierung, Produkt 4.1.5 Übergangs- und längerfristige Wohnformen

Nach der Fördersystematik des Kommunalen Wohnungsbauprogramms „Wohnen in München IV“ Teilprogramm 'Ankauf von Belegrechten' errechnet sich, ausgehend von einer ortsüblichen Vergleichsmiete in Höhe von 16,52 €/m² nach der Sanierung und einer weiterhin vom Verein benötigten Kostenmiete in Höhe von 10,07 €/m² bei einer Mietpreisbindung von 20 Jahren und einer Belegrechtsbindung von 25 Jahren eine monatliche Summe von 6,45 €/m². Dies entspricht einem Gesamtbetrag in Höhe von 596.781,13 €.

Die Finanzierung erfolgt aus der Finanzposition 4030.935.7500.5.

Berechnung des Barwerts der Subvention einschließlich Belegungsbindungszuschlag				
		Belegungsbindungszuschlag/m ²		0.00 €
Perioden	12	Förderbetrag (berechnet auf 20 Jahre)		596,781.13 €
Zinssatz p.a.	4,25 %	konformer Zinssatz		0,35 %
Preissteigerung	2,00 %	konforme Preissteigerung		0,17 %
Fördermiete	10.07 €	durchschnittliche Größe WE [m ²]		16,98 m ²
Wohneinheiten	28	Mietspiegelmiete [€/m ²]		16.52 €
Fläche (m ²)	475.30	Subventionsbetrag monatlich		3,065.69 €

Bei 28 Bettplätzen beträgt die Summe 21.313,61 € pro Platz.

Erläuterung zur Berechnung in obenstehender Tabelle:

Es handelt sich um eine Zinseszinsrechnung über den Zeitraum von 20 Jahren, mit der die Differenz zwischen der erhobenen Miete (10,07 €) und der Mietspiegelmiete (16,98 €), also 6,91 €, mit dem Investitionszinssatz der Stadtkämmerei (zum Zeitpunkt der Rechnung 4,25 %) monatlich vorschüssig abgezinst als Barwert ermittelt wird. Parallel wird eine angenommene Preissteigerung dieser Barwerte von 2 % aufgezinnt über den Zeitraum von 20 Jahren als Barwert hinzugerechnet. Das Ergebnis dieser dynamischen Wirtschaftlichkeitsrechnung beträgt 596.781,13 €. Die Stadtkämmerei hat diese Rechnung generell und bereits in mehreren Einzelprojekten akzeptiert.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

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

II. Antrag der Referentin

1. Dem Katholischen Männerfürsorgeverein München e.V. wird zum Zwecke des Belegrechtskaufs eine Summe in Höhe von 596.781,13 € zur Sicherung kostengünstiger Mieten für einen Zeitraum von 20 Jahren für das „Haus an der Steinstraße 65“ zur Verfügung gestellt.
2. Der Finanzierung des Belegrechtskaufs aus Mitteln des Kommunalen Wohnungsbauprogramms „Wohnen in München IV“ Teilprogramm 'Ankauf von Belegrechten' in Höhe von 596.781,13 € wird zugestimmt. Die Mittel stehen auf der Finanzposition 4030.935.7500.5 zur Verfügung.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, den Kaufpreis für den Belegrechtskauf erst nach Sicherung der Mietpreisbindung im Grundbuch auszuzahlen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

Brigitte Meier
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 Sozialreferat, S-Z-F (2 x)

z.K.

Am

I.A.