

Telefon: 0 233-48776  
Telefax: 0 233-989-48776

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
S-III-S/PW

Telefon: 0 233-92228  
Telefax: 0 233-27645

**Personal und  
Organisationsreferat**

**Geänderte Rahmenbedingungen und  
Fördermodalitäten des Bestandsprogramms Ankauf  
von Belegrechten „Soziales Vermieten leicht gemacht“  
Entwicklung neuer Modelle im Rahmen des neuen  
Belegrechtsprogramms**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820**

5 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses und des Verwaltungs- und Personalausschusses  
in der gemeinsamen Sitzung vom 18.10.2018 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin und des Referenten**

**Zusammenfassung**

Mit Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm Wohnen in München VI 2017-2021“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205, Vollversammlung vom 15.11.2016) wurde das Sozialreferat beauftragt, die neuen Rahmenbedingungen und Fördermodalitäten des aktualisierten Belegrechtsprogramms in einer separaten Beschlussvorlage dem Stadtrat vorzustellen. Zudem wurde das Sozialreferat beauftragt, im Rahmen des neuen Belegrechtsprogramms ein spezielles Konzept vorrangig für die Zielgruppe der im Amt für Wohnen und Migration registrierten Alleinerziehenden und Familien zu entwickeln, das gleichzeitig attraktiv für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ist.

**1. Ausgangslage und Notwendigkeit der Fortführung des Programms**

Anlässlich des hohen Bedarfs an gefördertem Wohnraum, der aufgrund schwindender Flächenpotentiale in der Landeshauptstadt München nicht mehr nur im Neubau befriedigt werden kann, wurde im Jahr 2006 erstmals der Ankauf von Belegrechten als neues wohnungspolitisches Handlungsprogramm in „Wohnen in München IV“ aufgenommen. Ziel war die Anwerbung privater Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer im Stadtgebiet, die der Landeshauptstadt München Belegungsrechte für ihre Wohnungen zu festen Konditionen einräumen, um preiswerten Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte zu sichern. Mit einem Fördervolumen von 25 Mio. € bis 2011 war das Programm als eine ergänzende Möglichkeit angelegt, um bezahlbaren Mietraum im Bestand zu sichern.

Die Umsetzung des Programms verlief seit seiner Einführung schleppend. Trotz Anpassung der Richtlinien in „Wohnen in München V“ blieb der Erfolg aus, und das, obwohl die Nachfrage bei den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern groß war. Es stellte sich heraus, dass das angebotene Programm von den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern als wirtschaftlich nicht attraktiv und als viel zu komplex wahrgenommen wurde. Daher war das Belegrechtsprogramm auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt nicht konkurrenzfähig. Von der anvisierten Zielzahl von 500 Wohneinheiten über die Laufzeit von „Wohnen in München V“ von 2012 bis 2016 hinweg konnten nur neun Wohneinheiten realisiert werden.

Das Ziel des Programms ist heute jedoch aktueller denn je. Die Lage auf dem Münchner Mietmarkt verschärft sich stetig. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch – mit steigender Tendenz. Vor dem Hintergrund der nur noch wenigen verfügbaren städtischen Flächen im Stadtgebiet wird es für die Landeshauptstadt immer schwerer, die Bedarfe allein im Neubau zu erfüllen. Besonders für sozioökonomisch schwache Haushalte ist es kaum mehr möglich, selbständig bezahlbaren Wohnraum auf dem freien Markt zu finden.

Die Aktualisierung und Fortführung des Belegrechtsprogramms wurde in „Wohnen in München VI“ beschlossen. Dies ist ein wichtiger Schritt, um der Landeshauptstadt weiterhin ein Eingreifen in den Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Bei der Entwicklung der neuen Bestandteile des Programms mit dem Namen „Soziales Vermieten leicht gemacht“ wurden die Schwachstellen des alten Programms, wie die komplizierte Berechnung der Förderbedingungen, identifiziert und behoben.

Um die Attraktivität zu erhöhen, wurden nun im Rahmen der konzeptionellen Entwicklung für die Zielgruppe der im Amt für Wohnen und Migration registrierten Haushalte, insbesondere der Alleinerziehenden und Familien, die Möglichkeiten geprüft, ob und wie ein besserer Zugang zum Münchner Mietwohnungsmarkt und den Anbietern erreicht werden kann. Neben der Vereinfachung der Förderung und Anpassung der Konditionen ist der Zugang zum Markt ein wesentlicher Baustein für den Erfolg des Programms. Dies kann aus Sicht des Sozialreferats vor allem mit Unterstützung von externen Partnerinnen bzw. Partnern funktionieren, die bereits Erfahrungen auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt haben.

Die vorliegende Beschlussvorlage stellt die neu entwickelten Modelle hinsichtlich Zielgruppe, Beteiligungen, Wohnungsvergabe, Belegung und Finanzierung vor. Nach Zustimmung des Stadtrats zum neuen Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ werden die Programmrichtlinien für das Belegrechtsprogramm durch das Sozialreferat in Zusammenarbeit mit dem

Personal- und Organisationsreferat im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die jeweilige Zielgruppe ausgearbeitet.

### **1.1 Gesicherte Finanzierung mit „Wohnen in München VI“**

Mit „Wohnen in München VI“ ( Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205, Vollversammlung vom 15.11.2016) wurde die Aktualisierung des Belegrechtsprogramms vom Stadtrat mit einem Gesamtbudget von 48 Mio. € für das Programm und 350.000 € an Sachmitteln für Öffentlichkeitsarbeit und Bewerbung beschlossen.

Über die Laufzeit von fünf Jahren sollen jährlich 100 Belegrechtswohnungen im frei finanzierten Bereich gewonnen werden.

Im Zuge der detaillierten Ausarbeitung des Konzepts für die Zielgruppe der im Amt für Wohnen und Migration registrierten Haushalte, insbesondere der Alleinerziehenden und Familien, ergab sich ein zusätzlicher finanzieller Personal- und Finanzbedarf, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung von „Wohnen in München VI“ noch nicht absehbar war. Die durch die Konkretisierung des Programms entstehenden Kosten, die nicht über die mit „Wohnen in München VI“ beschlossenen Mittel gedeckt werden können, werden daher in der vorliegenden Beschlussvorlage dargestellt und beantragt.

### **1.2 Zielgruppen und Zielzahl des neuen Belegrechtsprogramms**

Grundsätzlich sollen für das neue Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ zwei Zielgruppen festgelegt werden:

- a) Städtische Dienstkräfte
- b) Im Amt für Wohnen und Migration registrierte Haushalte, insbesondere Alleinerziehende und Familien

Um für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ein attraktives breitgefächertes Programm zur Verfügung zu stellen, wurde die Zielgruppe um die der städtischen Dienstkräfte erweitert. Dem Interessenten werden zwei unterschiedliche Modelle im Rahmen des Programms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ angeboten, zwischen denen er je nach Interesse oder Bedarf wählen kann:

- Modell I „Soziales Vermieten leicht gemacht Klassik“ (Modell I Klassik)
- Modell II „Soziales Vermieten leicht gemacht in Kooperation“ (Modell II KooP)

Tabelle 1 zeigt, an welche Zielgruppe sich die beiden Modelle jeweils richten:

**Tab. 1 Zielgruppen und Modelle**

Modell	Zielgruppe
Modell I Klassik	Städtische Dienstkräfte über den Einkommensstufen I bis III
Modell II KooP	Im Amt für Wohnen und Migration registrierte Haushalte, insbesondere Alleinerziehende und Familien, inklusive der städtischen Dienstkräfte innerhalb der Einkommensstufen I bis III

Beide Modelle setzen eine Bindungsdauer von wahlweise 10 oder 15 Jahren an, die nach Abschluss eines entsprechenden Vertrags zu Gunsten der Landeshauptstadt München dinglich gesichert wird. Je nach Zielgruppe und Modell erfolgt die Sicherung des Belegrechts durch die Landeshauptstadt München in der Rolle als Arbeitgeberin bzw. Kommune. Dies erfordert im Rahmen des Belegrechtsprogramms je nach Zielgruppe eine intensive Zusammenarbeit zwischen Sozialreferat und Personal- und Organisationsreferat.

Um eine starke Ungleichverteilung in der Vermittlung der Zielgruppen zu vermeiden, wird angestrebt, die jährliche Zielzahl von 100 Wohneinheiten zu etwa gleichen Teilen auf die Zielgruppen a) und b) unabhängig vom gewählten Modell zu verteilen.

Nachfolgend werden die Rahmenbedingungen, Inhalte und Förderkonditionen der zwei Modelle vorgestellt.

Anlage 1 zeigt die wesentlichen Merkmale je Modell und Modellvariation in einer Gesamtschau. Gleichzeitig stellt sie die zwei Modelle bezüglich der einzelnen Merkmale gegenüber. Anlage 2 gibt einen Überblick über die Vertragsgrundlagen bzw. unterschiedlichen Vertragsverhältnisse.

## **2. Modell für städtische Dienstkräfte über den Einkommensstufen I bis III**

Die Anforderungen an die Landeshauptstadt München zur Versorgung der kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahl in München sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. In Folge der wachsenden Bevölkerung und des angespannten Mietwohnungsmarktes hat sich auch die Wohnraumsituation für städtische Dienstkräfte verschärft. Bereits im alten Belegrechtsprogramm bestand seitens der

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer eine hohe Nachfrage, die Belegrechtswohnungen städtischen Dienstkräften zur Verfügung zu stellen. Die starke Nachfrage nach der Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte liegt unter anderem in der mit dieser Zielgruppe seitens der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer verbundenen Vorstellung sicherer Mieteinnahmen und stabiler Mietverhältnisse begründet. Die Öffnung des Belegrechtsprogramms für die Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte wurde daher mit „Wohnen in München VI“ durch den Stadtrat beschlossen.

Ziel des Belegrechtsprogramms Modell I „Soziales Vermieten leicht gemacht Klassik“ ist es, städtische Beschäftigte über den Einkommensstufen I bis III bei der Vermittlung in dauerhaften Wohnraum zu unterstützen.

## **2.1 Modell I „Soziales Vermieten leicht gemacht Klassik“**

Für die Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte über den Einkommensstufen I bis III steht das Modell I „Soziales Vermieten leicht gemacht Klassik“ zur Verfügung. Die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer stellt ihre bzw. seine Wohnung zur Verfügung und räumt der Landeshauptstadt München das Belegungsrecht über den vereinbarten Bindungszeitraum ein. Zwischen Sozialreferat (in Absprache mit dem Personal- und Organisationsreferat) und Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer wird ein Grundlagenrahmenvertrag / Belegungsbindungsvertrag geschlossen, in dem u. a. die Inhalte des Konzepts, die festgelegte Bindungsdauer und Zielgruppe sowie weitere Grundlagen geregelt sind (vgl. Anlage 2). Der Mietvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) wird direkt zwischen dem Haushalt und der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer geschlossen.

Die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer erhält für die Einräumung des Belegrechts eine einmalige Bindungsprämie zu Beginn des ersten Mietverhältnisses (siehe Ziffer 4.2).

## **2.2 Wohnungsvergabe und Belegungsverfahren**

Die Wohnungsvergabe findet über die Wohnungsplattform SOWON statt. Die Dienstkräfte bewerben sich selbstständig auf die Wohnungen.

Von Seiten der Stadt werden der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer gemäß seiner Angaben mindestens drei Haushalte zur Auswahl vorgeschlagen.

Sollte sich keine Bewerberin bzw. kein Bewerber finden, wird der Kreis der Bewerberinnen bzw. Bewerber um eine mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer vorab vertraglich festgelegte Auswahl erweitert. Dasselbe gilt im Falle

einer Zweit- oder Drittbelegung. Leerstand und Mietausfall sollen dadurch weitgehend vermieden werden.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach den „Richtlinien über die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der Wohnungsvermittlung für städtische Dienstkräfte“.

Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine Belegung über eine Wohngemeinschaft zugelassen. Sollte sich kein geeigneter Haushalt der Zielgruppe des Modells I Klassik finden, kann in Absprache mit der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer ein zuvor vertraglich geregelter Wechsel zu Modell II KooP stattfinden.

### **3. Modell für im Amt für Wohnen und Migration registrierte Haushalte inklusive der städtischen Dienstkräfte innerhalb der Einkommensstufen I bis III**

Dem Sozialreferat ist es ein großes Anliegen, die Zielgruppe zu unterstützen, die von der angespannten Lage auf dem Münchner Mietwohnungsmarkt am stärksten betroffen ist. Die Anzahl der im Amt für Wohnen und Migration registrierten Haushalte, insbesondere der Alleinerziehenden und Familien, ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Aktuell sind rund 6.000 Familienhaushalte im Amt für Wohnen und Migration registriert.

Um dieser von der Wohnungsnot besonders betroffenen Zielgruppe einen Zugang zum privaten Wohnungsmarkt zu ermöglichen, wird das Ziel angestrebt, die Hälfte der Wohnungen für diese Zielgruppe zu gewinnen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Rahmen des Belegrechtsprogramms das Modell II „Soziales Vermieten leicht gemacht in Kooperation“ erarbeitet, mit der Absicht, durch ein erweitertes und spezielles Angebot das Interesse an einer Teilnahme am Programm für private Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer zu erhöhen. Zudem hat insbesondere neu gewonnenes Personal der Landeshauptstadt München große Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung in der Landeshauptstadt München zu finden. Mit dem Modell II KooP sollen daher auch städtische Dienstkräfte innerhalb der Einkommensstufen I bis III bei der Vermittlung in dauerhaften Wohnraum unterstützt werden.

#### **3.1 Modell II „Soziales Vermieten leicht gemacht in Kooperation“**

Das Modell II KooP bedeutet für die Wohnungseigentümerin bzw. den Wohnungseigentümer zwischen einem von Beginn an bestehenden direkten Mietverhältnis mit dem ausgewählten Haushalt oder einem Kooperationsverhältnis in Form einer Zwischenschaltung eines Dritten im Vermietungs- beziehungsweise im Vertragsverhältnis wählen zu können. Dadurch soll vor allem die Absicherung und damit die Bereitschaft der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer zur Vermietung ihres Wohnraums an die Zielgruppe der im Amt für Wohnen und Migration registrierten Haushalte, insbesondere der Alleinerziehenden und Familien, erhöht werden.

Es wurden verschiedene Akteure zur Übernahme der zwischengeschalteten Funktion identifiziert. Diese wurden auf ihre Vor- und Nachteile, Finanzierbarkeit, praktische Durchführung und Vertragsangelegenheiten geprüft.

Als Akteure für das Modell II KooP wurden geprüft:

- Das Sozialreferat in der Funktion als Zwischenmieter in Kooperation mit der GEWOFAG Holding GmbH als durch das Sozialreferat bevollmächtigte und beauftragte Verwalterin
- Das Kommunalreferat in der Funktion als Zwischenmieter
- Ein freier Träger als externer Partner in der Funktion als Zwischenmieter

Die intensive Prüfung hat gezeigt, dass die Variante Kommunalreferat in der Funktion als Zwischenmieter im Vergleich zur Variante Sozialreferat in der Funktion als Zwischenmieter in Kooperation mit der GEWOFAG Holding GmbH als durch das Sozialreferat bevollmächtigte und beauftragte Verwalterin deutlich kostenintensiver ist. Bei der Variante freier Träger als Zwischenmieter würden zusätzliche Schnittstellen zwischen Sozialreferat und freiem Träger entstehen, wodurch das Verfahren an Komplexität gewinnen würde. Bei der Verwaltung von stiftungseigenen Wohnungen arbeiten das Sozialreferat als Vermieter und die GEWOFAG Holding GmbH als Verwalterin bereits erfolgreich zusammen. Das Sozialreferat empfiehlt daher die Umsetzung des Modells II KooP mit dem Sozialreferat als Zwischenmieter in Kooperation mit der GEWOFAG Holding GmbH als durch das Sozialreferat bevollmächtigte und beauftragte Verwalterin. Die beiden anderen Varianten werden verworfen.

### **3.2 Grundlagen Modell II KooP**

Die grundlegende Idee des Modells II KooP ist, dass die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer je nach Bedarf des ausgewählten Haushalts zwischen einem von Beginn an bestehenden direkten Mietverhältnis mit dem Haushalt und einer zeitlich befristeten Zwischenschaltung des Sozialreferats als Zwischenmieter in Kooperation mit der GEWOFAG Holding GmbH als durch das Sozialreferat beauftragte und bevollmächtigte Verwalterin wählen kann. Das Modell II KooP wurde in enger Abstimmung mit der GEWOFAG Wohnen GmbH entwickelt und bietet den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern ein hohes Maß an Sicherheit. Die GEWOFAG Holding GmbH übernimmt in diesem Modell im Falle des zeitlich befristeten Untermietverhältnisses die Immobilienverwaltung und die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung.

Zwischen Sozialreferat und Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer wird ein Grundlagenrahmenvertrag / Belegungsbindungsvertrag geschlossen, in dem die Inhalte des Konzepts, die gewünschte Bindungsdauer und weitere

Grundlagen geregelt sind (vgl. Anlage 2). Der Mietvertrag nach BGB wird im Falle eines von Beginn an bestehenden regulären Mietverhältnisses direkt zwischen der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer und der Mieterin bzw. dem Mieter geschlossen.

Bei Wahl des befristeten Untermietverhältnisses wird der Mietvertrag nach BGB mit der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer vom Sozialreferat, vertreten durch die durch das Sozialreferat beauftragte und bevollmächtigte GEWOFAG Holding GmbH, als Zwischenmieter abgeschlossen. Der befristete Untermietvertrag mit der Mieterin bzw. dem Mieter wird ebenfalls durch das Sozialreferat, vertreten durch die GEWOFAG Holding GmbH geschlossen. Beide Vertragsabschlüsse sollen möglichst parallel erfolgen, um Leerstand zu vermeiden. Die Zeitdauer des temporären Untermietverhältnisses soll sich auf maximal zwei Jahre begrenzen.

Das Sozialreferat als Zwischenmieter übernimmt – vergleichbar den Regelungen zur Sozialen Gewährleistung – die Haftung und Verantwortung für die Mietsache und die Mietzahlung in den ersten beiden Jahren. Die GEWOFAG Holding GmbH meldet aufgetretene Schäden an die Wohnungseigentümerin bzw. den Wohnungseigentümer und setzt sich für die regelmäßige und pünktliche Mietzahlung in den ersten beiden Jahren ein. Zudem übernimmt sie – aufgrund des dahingehend hohen Bedarfs innerhalb der Zielgruppe der im Amt für Wohnen und Migration registrierten Haushalte, insbesondere der Alleinerziehenden und Familien – Aufgaben der sozial und ökologischen Hausverwaltung. Das heißt sie stellt gegebenenfalls die Fähigkeit der Mieterinnen und Mieter zu einem selbstbestimmten Wohnen und einer selbstbestimmten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben sicher. Sie leistet Unterstützung bei der Bearbeitung und Bewältigung psycho-sozialer Problemlagen und fördert die dauerhafte Wohnraumsicherung der Haushalte. Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung ist außerdem zentraler Ansprechpartner bei mietvertraglichen Problemen und Fragen und schärft das Bewusstsein der Haushalte in Bezug auf nachhaltiges und ökologisches Verhalten im Umgang mit der Mietsache. Die Rahmenkonzeption zur sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung für akut wohnungslose Haushalte findet hierbei grundsätzlich Anwendung. Das Konzept wird nach Einführung des Belegrechtsprogramms im Hinblick auf mögliche Fallgestaltungen überarbeitet. Die Finanzierung der Umsetzung der – vertraglich geregelten – sozialen und ökologischen Hausverwaltung, erfolgt im Rahmen einer Bezuschussung gemäß dem Grundsatzbeschluss der Vollversammlung „Wohnen in München III“ vom 24.07.2001 (Vorl. Nr. 96-02 / V 01173). Für die Übernahme der Immobilienverwaltung erhält die GEWOFAG Holding GmbH einen festgelegten Verwaltersatz. Auftretende Kosten durch nutzerverursachte Schäden und Mietausfälle trägt das Sozialreferat.

Ziel ist es, nach zwei Jahren auf Probe das direkte Mietverhältnis zwischen dem Haushalt und der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer herzustellen. Ist die Mieterin bzw. der Mieter ihren bzw. seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nachgekommen, insbesondere zur pünktlichen und regelmäßigen Mietzahlung sowie zur Einhaltung der Hausordnung, hat sich der Haushalt zur Übernahme in ein eigenes Mietverhältnis bewährt. Sollte sich der Haushalt aus Sicht der Wohnungseigentümerin bzw. des Wohnungseigentümers und der GEWOFAG Holding GmbH nicht bewährt haben, wird die Wohnung neu vergeben und das temporäre Untermietverhältnis erneut für zwei Jahre aufgenommen.

Ziel des Belegrechtsprogramms ist die Vermittlung der Haushalte in dauerhaftes Wohnen. Um die Erreichung dieses Ziels unterstützen zu können, behält sich die Landeshauptstadt vor, den Grundlagenrahmenvertrag / Belegungsbindungsvertrag mit der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer aufzulösen, falls auch das folgende zweite Untermietverhältnis nicht in ein dauerhaftes Mietverhältnis führt. Alternativ kann die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer auch in Modell I Klassik wechseln. Dies wird zuvor vertraglich festgelegt. Für die Realisierbarkeit des Modells ist die Landeshauptstadt München auf die Kooperation der Wohnungseigentümerin bzw. des Wohnungseigentümers angewiesen, da es rechtlich keine Möglichkeit gibt, die Übernahme des Haushalts in ein dauerhaftes Mietverhältnis zu erzwingen. Bei Übernahme des Haushalts in ein reguläres Mietverhältnis greift das Angebot der Sozialen Gewährleistung (s. Vorl. Nr. 96-02 / V 01209), falls der Haushalt die dafür notwendigen Kriterien erfüllt. Die Soziale Gewährleistung wird für Haushalte der Zentralen Wohnungslosenhilfe (ZEW) bzw. der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FaSt) gewährt, die sich in dem Untermietverhältnis bewährt haben, mietfähig sind und mindestens ein halbes Jahr im Notunterbringungssystem waren oder sich auf zahlreiche Wohnungsangebote erfolglos beworben haben. Der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer wird durch das Angebot der Sozialen Gewährleistung für die Dauer von 6 Jahren die Übernahme der gegebenenfalls durch die Mieterin bzw. den Mieter verursachten Schäden an der Mietsache und Mietausfälle während der Mietdauer garantiert. Im Rahmen der Sozialen Gewährleistung werden die Mieterhaushalte zusätzlich über den Gesamtzeitraum von sechs Jahren von der Bezirkssozialarbeit in den zuständigen Sozialbürgerhäusern beraten und betreut. Die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer erhält eine Bindungsprämie (vgl. Punkt 4.2).

Für das Sozialreferat ist es ein priorisiertes Ziel, die Haushalte zumindest mittelfristig in dauerhaftes Wohnen zu vermitteln, d. h. Wohnen mit vollen

Mietrechten und Mietpflichten. Nur so können Selbstständigkeit, Integration und Eigenverantwortung gelingen. Das Angebot einer optionalen anfänglichen Unterstützung ist aus Sicht des Sozialreferats jedoch für alle Beteiligten, d. h. Mieterhaushalt, Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer und Landeshauptstadt hilfreich, um Unsicherheiten abzubauen, Wohnen in der Praxis (wieder) zu erlernen, Probleme schnell zu identifizieren und auf diese ggf. angemessen und zeitnah reagieren zu können.

### **3.3 Wohnungsvergabe und Belegungsverfahren**

Die Wohnungsvergabe findet über die Wohnungsplattform SOWON statt. Die Mieterhaushalte bewerben sich selbstständig auf die Wohnungen.

Von Seiten der Stadt werden der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer und im Falle eines Untermietverhältnisses der GEWOFAG Holding GmbH mindestens drei Haushalte zur Auswahl vorgeschlagen. Bei Wahl des Untermietverhältnisses stellen sich die ausgewählten Haushalte der GEWOFAG Holding GmbH und der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer jeweils bei einem gemeinsamen Termin vor. Nach dem Kennenlernen aller vorgeschlagenen Haushalte erstellen die GEWOFAG Holding GmbH und die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer gemeinsam ein Ranking der vorgeschlagenen Haushalte und wählen eine Mieterin bzw. einen Mieter aus.

Sollte sich keine Bewerberin bzw. kein Bewerber finden, wird der Kreis der Bewerberinnen bzw. Bewerber um eine mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer vorab vertraglich festgelegte Auswahl erweitert. Dasselbe gilt im Falle einer Zweit- oder Drittbelegung. Leerstand und Mietausfall sollen dadurch weitgehend vermieden werden.

Das Modell II KooP richtet sich an die Zielgruppe der im Amt für Wohnen und Migration registrierten Haushalte, insbesondere der Alleinerziehenden und Familien, inklusive städtischer Dienstkräfte innerhalb der Einkommensstufen I bis III. Möchte eine Wohnungseigentümerin bzw. ein Wohnungseigentümer im Rahmen des Modells II KooP eine Wohnung für das Belegrechtsprogramm zur Verfügung stellen, die aufgrund ihrer geringen Wohnfläche nicht mit Alleinerziehenden oder Familien belegt werden kann, besteht die Möglichkeit einer Belegung mit im Amt für Wohnen und Migration registrierten Einzelpersonen oder Paaren. Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine Belegung über eine Wohngemeinschaft zugelassen. Sollte sich kein geeigneter Haushalt der Zielgruppe des Modells II KooP finden, kann in Absprache mit der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer ein zuvor vertraglich geregelter Wechsel zu Modell I Klassik stattfinden.

### **3.4 Unterstützung und Stabilisierung dauerhaften Wohnens**

In dem Modell II KooP findet optional eine vielfältige Unterstützung für die Mieterinnen und Mieter, die im dauerhaften Wohnen stabilisiert werden sollen, statt:

In dem Modell ist die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung wichtiger Bestandteil des Unterstützungskonzepts. Zudem werden die neuen Mieterhaushalte zeitlich befristet in den ersten beiden Jahren durch den sozialpädagogischen Fachdienst Intensivbetreuung Wohnen (SIW) des Sozialreferats begleitet.

Des Weiteren findet die Soziale Gewährleistung Anwendung. Im Rahmen der sozialen Gewährleistung ist eine Beratung und Betreuung des Haushalts durch die Bezirkssozialarbeit aus den zuständigen Sozialbürgerhäusern gesichert, wenn der Haushalt die Voraussetzungen der Sozialen Gewährleistung erfüllt und der Mieterhaushalt in dauerhaftes Wohnen vermittelt wurde.

Diese umfangreichen Unterstützungsmöglichkeiten bieten den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern größtmögliche Sicherheit in Bezug auf ein stabiles und dauerhaftes Mietverhältnis.

## **4. Bereits gesicherte Finanzierung und Förderung**

Mit dem Beschluss „Wohnen in München VI“ wurde vom Stadtrat ein Gesamtvolumen von 48 Mio. € über die Laufzeit von fünf Jahren für insgesamt 500 (100 jährlich) angekaufte Belegrechte über das Gesamtprogramm beschlossen.

Die 48 Mio. € teilen sich in investive Kosten in Höhe von 15 Mio. € für die Bindungsprämie und konsumtive Kosten in Höhe von 33 Mio. € für den Mietzuschuss auf.

### **4.1 Miete und Mietzuschussregelung**

Die Förderung der Belegrechte „Soziales Vermieten leicht gemacht“ orientiert sich für die Mieterinnen und Mieter an den Regularien der Einkommensorientierten Förderung (EOF) in den Neubauprogrammen.

Bei Neubauwohnungen in der EOF ist die Miethöhe auf 9,60 €/m<sup>2</sup> (nettokalt, Stand 2018) festgeschrieben. Der Mieterhaushalt erhält bei der staatlichen EOZF eine einkommensabhängige Zusatzförderung in Form eines staatlichen Zuschusses in Höhe von 3,75 €/m<sup>2</sup> in der Einkommensstufe I, 2,75 €/m<sup>2</sup> in der Einkommensstufe II bzw. 1,75 €/m<sup>2</sup> in der Einkommensstufe III. Der Eigenanteil an der Miete beträgt demnach für einen Mieterhaushalt in der Einkommensstufe I 5,85 €/m<sup>2</sup>, in der Einkommensstufe II 6,85 €/m<sup>2</sup> bzw. in der Einkommensstufe III 7,85 €/m<sup>2</sup>.

Im Belegrechtsprogramm entspricht die Höhe des Eigenanteils an der Miete den Werten in der EOF. Je nach Einkommensstufe wird die Differenz zwischen dem zu leistenden Eigenanteil und der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Münchner Mietspiegel bis zu einer maximalen Höhe von 15,00 €/m<sup>2</sup>, die grundsätzlich als Eingangsmiete festgelegt wird, von der Landeshauptstadt München bezuschusst. Der Mietzuschuss gilt für alle Mieterhaushalte im Modell II KoOP. Die Zahlung des Mietzuschusses erfolgt von der Landeshauptstadt München an den Haushalt. Dieser überweist die gesamte Miete an die Wohnungseigentümerin bzw. den Wohnungseigentümer. Im Falle eines Untermietverhältnisses erfolgt die Zahlung der gesamten Miete durch die Mieterin bzw. den Mieter an die GEWOFAG Holding GmbH als Verwalterin. Diese überweist ihrerseits die Miete an die Wohnungseigentümerin bzw. den Wohnungseigentümer. Bei dem Mietzuschuss handelt es sich nicht um Mittel nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG).

Beispiel: Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 13,00 €/m<sup>2</sup>. Die Mieterin befindet sich in der Einkommensstufe III. Der zu leistende Eigenanteil liegt demnach bei 7,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Differenz zur geforderten Miete und zum Eigenanteil bezuschusst die Stadt, in diesem Fall mit 5,15 €/m<sup>2</sup>. Der Zuschuss wird auf das Konto der Mieterin gezahlt, das heißt die Mieterin ist für die Überweisung der vollen Mietzahlung an die Wohnungseigentümerin oder den Wohnungseigentümer bzw. an die GEWOFAG Holding GmbH verantwortlich.

Die sich bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 13 €/m<sup>2</sup> je nach Einkommensstufe ergebenden Werte für den Eigenanteil an der Miete und den Mietzuschuss sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

**Tab. 2 Mietzuschussregelung**

Ortsübliche Vergleichsmiete	Einkommensstufe (EKS)	Eigenanteil an der Miete	Mietzuschuss
13 €/m <sup>2</sup>	EKS I	5,85 €/m <sup>2</sup>	7,15 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>	EKS II	6,85 €/m <sup>2</sup>	6,15 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>	EKS III	7,85 €/m <sup>2</sup>	5,15 €/m <sup>2</sup>
13 €/m <sup>2</sup>	EKS IV <sup>1</sup>	9,60 €/m <sup>2</sup>	4,40 €/m <sup>2</sup>

Mietanpassungen können analog zur Entwicklung des Münchner Mietspiegels vorgenommen werden. Die Regelungen zu Mieterhöhungen im

1 Überschreitet ein Haushalt während der Bindungszeit die Einkommensstufe III und sein neues Einkommen liegt innerhalb des München Modells Einkommensstufe IV, beträgt der Eigenanteil der Mieterin oder des Mieters an der Miete ab diesem Zeitpunkt 9,60 € / m<sup>2</sup>. Dies entspricht der EOF-Miete. Die Differenz zwischen dem Eigenanteil und der ortsüblichen Vergleichsmiete wird bis zum Ende der Bindungsdauer durch die LHM bezuschusst. Damit soll für die Mieterinnen und Mieter ein Anreiz geschaffen werden, Jobangebote mit höheren Verdienstmöglichkeiten anzunehmen.

Belegrechtsprogramm weichen von den Festlegungen für andere Fördermodelle ab, um die Attraktivität des Belegrechtsprogramms für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer sicherstellen zu können. Im Falle einer Mieterhöhung erfolgt eine Erhöhung des Mietzuschusses und des zu leistenden Eigenanteils um den gleichen prozentualen Anteil. Die Festlegungen zu den Mieterhöhungen werden im Rahmen der Evaluation des Belegrechtsprogramms zwei Jahre nach Einführung des Programms überprüft und ggf. angepasst.

Die zuständige Fachstelle des Sozialreferats informiert die Mieterin bzw. den Mieter rechtzeitig darüber, dass der Mietzuschuss nach Ende der Bindung entfällt und berät sie bzgl. der Beantragung anderweitiger finanzieller Unterstützung.

Die Angemessenheit der von der Wohnungseigentümerin bzw. vom Wohnungseigentümer angesetzten Miethöhe in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird von der Fachstelle im Sozialreferat anhand der Wohnungsqualität und des Standorts überprüft. Für den Personenkreis, dessen Unterkunftskosten durch das Jobcenter oder das Amt für soziale Sicherung getragen werden, muss die festgelegte Eingangsmiete zudem innerhalb der Mietobergrenzen der Landeshauptstadt München liegen.

#### **4.2 Bindungsprämie (BNP)**

Die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer erhält eine einmalige, zu versteuernde Bindungsprämie als Gegenleistung für die Einräumung eines Belegrechts, die zu Beginn des ersten, dauerhaften Mietverhältnisses ausgezahlt wird. Die Höhe der Bindungsprämie richtet sich nach der von der Wohnungseigentümerin bzw. vom Wohnungseigentümer gewählten Bindungsdauer und dem gewählten Modell sowie der Größe des Haushalts, mit dem die Wohnung belegt wird. Damit soll insbesondere die Vermittlung von Familien bzw. Alleinerziehenden ins dauerhafte Wohnen gefördert werden. Für 1-Personen-Haushalte liegt die Höhe der Bindungsprämie (Grundprämie) je nach Bindungsdauer bei 10.000 € für eine 10-jährige Bindung oder 15.000 € für eine 15-jährige Bindung. Die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer erhält für einen 2-Personen-Haushalt bei einer 10-jährigen Bindung eine zusätzliche Bindungsprämie in Höhe von 8.000 €. Bei einer 15-jährigen Bindung erhält die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer für einen 2-Personen-Haushalt eine zusätzliche Bindungsprämie in Höhe von 12.000 €. Die Bindungsprämie beträgt in diesem Fall bei einer 10-jährigen Bindung 18.000 € bzw. bei einer 15-jährigen Bindung 27.000 €. Kann die Wohnung mit einer Familie, also drei oder mehr Personen, belegt werden, liegt die zusätzliche Bindungsprämie bei 16.000 € für eine 10-jährige Bindung bzw. bei 24.000 € für eine 15-jährige Bindung. Die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer erhält dann bei einer 10-jährigen Bindung eine

Bindungsprämie in Höhe von 26.000 € bzw. bei einer 15-jährigen Bindung eine Bindungsprämie in Höhe von 39.000 € (vgl. Tabelle 3). Im Modell II KooP erhält die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer zusätzlich zu der o.g. Bindungsprämie unabhängig von der Wohnungsgröße eine Pauschale in Höhe von 5.000 € bei einer 10-jährigen Bindung bzw. 7.500 € bei einer 15-jährigen Bindung.

Bei der Bindungsprämie handelt es sich nicht um Mittel nach BayWoFG. Die im Modell II KooP aufgrund des Untermietverhältnisses entstehenden Notarkosten für die Eintragung der Dienstbarkeit werden der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer mittels der mit dem Beschluss „Wohnen in München VI“ beschlossenen Mittel für die Bindungsprämie erstattet.

**Tab. 3 Einmalige Bindungsprämie**

Bindungs-dauer	Einmalige Bindungsprämie 1-Personen-Haus halt (Grundprämie)	Einmalige Bindungsprämie 2-Personen-Haus halt	Einmalige Bindungsprämie 3-Personen-Haus halt oder größer	Zusätzliche Pauschale Modell II
10 Jahre Bindung	10.000 €	18.000 €	26.000 €	5.000 €
15 Jahre Bindung	15.000 €	27.000 €	39.000 €	7.500 €

#### **4.3 Sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung im Modell II „Soziales Vermieten leicht gemacht in Kooperation“**

In den Belegreichtwohnungen des Modells II KooP setzt die GEWOFAG Holding GmbH bei Bedarf neben der Immobilienverwaltung auch die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung um. Bei diesen durch die GEWOFAG Holding GmbH verwalteten Belegreichtwohnungen handelt es sich überwiegend um Einzelwohnungen in einer ansonsten anderweitig verwalteten Hausgemeinschaft. Deshalb können durch die GEWOFAG Holding GmbH lediglich die auf die Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Belegreichtwohnung bezogenen Leistungen und nicht die auf das Objekt bezogenen Leistungen der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung umgesetzt werden.

Aufgrund des erhöhten Aufwands bei der Betreuung von Wohnungen, die im Stadtgebiet verstreut sind, erhält die GEWOFAG Holding GmbH für die Umsetzung der sozial und ökologischen Hausverwaltung über einen Zeitrahmen von drei bis fünf Jahren die doppelte Verwaltungspauschale in Höhe von 550 € pro Wohneinheit und Jahr in Form eines Zuschusses. Dies bedeutet, dass für jede einzelne Wohnung der Zuschuss im Rahmen eines eigenen Vertrages ausgezahlt

wird. Die Höhe des Zuschusses orientiert sich an der gesetzlich geregelten Verwaltungspauschale für Sozialwohnungen von derzeit 284,63 € jährlich. Der Zuschuss für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung beträgt aktuell 275 € pro Wohneinheit und Jahr. Bei dem Zuschuss für die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in den Belegrechtswohnungen in Höhe von 550 € pro Wohneinheit und Jahr handelt es sich um einen abgerundeten Wert, der sich aus der Verwaltungspauschale für Sozialwohnungen und dem Zuschuss für die sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung ergibt.

Zur Veranschaulichung wird in Tabelle 4 die Akquirierung von 50 Wohnungen im Jahr aufgezeigt. Eine Annahme ist, dass der Mieterhaushalt nach zwei Jahren in ein reguläres Mietverhältnis übernommen wird und die Wohnung nicht neu vergeben werden muss.

**Tab. 4 Verwaltungspauschale bei 50 Wohnungen im Jahr**

	1 WE im Jahr	50 WE im ersten Vertragsjahr	100 WE im zweiten Vertragsjahr	150 WE im dritten Vertragsjahr
<b>Verwaltungs-pauschale neue Mittel</b>	550 €	27.500 €	55.000 €	82.500 €

Im Falle von 50 Wohnungen beträgt die Höhe der Verwaltungspauschale im ersten Jahr insgesamt 27.500 €, im zweiten Jahr 55.000 € und im dritten Verwaltungsjahr 82.500 € (analog Tabelle 4).

Die notwendigen Mittel sind im Rahmen des Zuschusses der sozial und ökologischen Hausverwaltung vorhanden. Es werden keine neuen Mittel benötigt.

## **5. Personal- und Sachkosten und Arbeitsplatzbedarf**

Im Zuge der detaillierten Ausarbeitung des Modells II KooP ergab sich aufgrund der Verwaltung der Belegrechtswohnungen durch die GEWOFAG Holding GmbH ein zusätzlicher finanzieller Mittelbedarf, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung von „Wohnen in München VI“ noch nicht absehbar war. Die entstehenden Kosten für das an die GEWOFAG Holding GmbH zu zahlende Honorar für die Immobilienverwaltung, für die Absicherung im Falle von Schäden und Mietrückständen sowie für den zusätzlich innerhalb der LHM entstehenden Personalbedarf können nicht über die mit „Wohnen in München VI“ beschlossenen Mittel gedeckt werden. Die hierfür notwendigen Mittel werden daher über die vorliegende Beschlussvorlage gesichert und im Folgenden detailliert dargestellt und beantragt.

### **5.1 Stellenbedarf**

Es besteht zusätzlich zu dem in „Wohnen in München VI“ beschlossenen Personalbedarf weiterer Personalbedarf, der sich durch die Übernahme der Funktion als Zwischenmieter durch das Sozialreferat im Rahmen des Modells II KooP ergibt. In diesem Rahmen muss das Sozialreferat u.a. zusätzlich die Wohnraumakquise und Bewerbung des Belegrechtsprogramms übernehmen. Der Personalbedarf umfasst 0,5 VZÄ in E13, Verwaltungsdienst im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, S-III-S/PW befristet für drei Jahre ab Start des Belegrechtsprogramms in 2019 bis zum Ende der Laufzeit von „Wohnen in München VI“ in 2021. Für die Bewertung der Wohnungen und die Kalkulation der Mietspiegelmiete werden außerdem 1,0 VZÄ in E12, Technischer Dienst im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, S-III-W/T befristet für drei Jahre ab 2019 bis 2021 benötigt. Der zusätzliche Personalbedarf wurde anhand der Erfahrungswerte im Rahmen des alten Belegrechtsprogramms ermittelt.

#### **Bemessungsgrundlage**

Wie oben beschrieben, handelt es sich bei dem zusätzlichen Personalbedarf überwiegend um planerisch-konzeptionelle Aufgaben, wie beispielsweise die Wohn-raumakquise, Bewerbung, Finanzcontrolling und Evaluation des Belegrechts-

programms. Der Stellenbedarf ist daher schwer bemessbar.

Die Einrichtung der Stellen soll grundsätzlich unbefristet erfolgen. Zwei Jahre nach Einführung des Belegrechtsprogramms ist eine Evaluation des Programms vorgesehen. In diesem Rahmen wird u.a. der in der Praxis bestehende Personalbedarf ermittelt und gegebenenfalls angepasst. Vor diesem Hintergrund werden die Stellen zunächst für die Laufzeit von „Wohnen in München VI“ von 2019 bis 2021, befristet eingerichtet.

### 5.1.1 Personalkosten

**Tab. 5 Personalkosten**

Stellen in VZÄ	Ab 01.01.2019 befristet auf 3 Jahre			Kosten pro Jahr (gerundet)
	Bedarf gesamt	bereits vorhanden/ Übertragung	neu	
Wohnraumakquise, Erstberatung (S-III-S/PW) E13, Verwaltungsdienst (befristet auf 3 Jahre)	0,5	0	0,5	39.425 €
Bewertung der Wohnungen, Kalkulation der Mietspiegelmiete (S-III-W/T) E12, technischer Dienst (befristet auf 3 Jahre)	1,0	0,0	1,0	86.380 €
<b>Summe (befristet)</b>	1,5	0,0	1,5	125.805 €

Zu dieser Kapazitätsausweitung bestehen keine Alternativen. Im Modell II KooP ergibt sich aufgrund der Übernahme der Funktion als Zwischenmieter durch das Sozialreferat und den damit verbundenen innerhalb des Sozialreferats anfallenden Aufgaben zusätzlich zu dem in „Wohnen in München VI“ beschlossenen Personalbedarf weiterer Personalbedarf: Die Aufgabenmehrung umfasst u. a. die zusätzlich als Zwischenmieter wahrzunehmende Wohnraumakquise und Bewerbung des Belegrechtsprogramms. Eine Priorisierung oder Umverteilung vorhandener Kapazitäten ist in diesem Fall nicht möglich.

### 5.1.2 Personalausstattungskosten

**Tab. 6 Personalausstattungskosten**

Sachkosten Personal	Anzahl Arbeitsplätze	Einzel- kosten/ Jahr	Gesamt-kos- ten	Kostenart
<b>Büroaus- stattung</b>	1,5	2.370 €	3.555 €	Sachkosten (einmalig in 2019)
<b>Arbeitsplatz kosten</b>	1,5	800 €	1.200 €/p.a.	Sachkosten (befristet 2019 für 3 J.)

ab 01.01.19-31. 12.2020				
-------------------------------	--	--	--	--

### 5.1.3 Zusätzlicher Büroraumbedarf

Die beantragten Arbeitsplätze müssen in den Verwaltungsgebäuden des Sozialreferats untergebracht werden. Es werden daher zusätzliche Flächen für 1,5 VZÄ befristet von 2019 bis 2021 benötigt. Die Unterbringung des beantragten Personals kann in den bereits zugewiesenen Flächen erfolgen. Es sind daher keine zusätzlichen Flächen für die Unterbringung der Arbeitsplätze notwendig. Die Flächen werden durch Nachverdichtung in den Dienstgebäuden des Amtes für Wohnen und Migration wie folgt zur Verfügung gestellt: Die 0,5 VZÄ der Sachbearbeitung Wohnraumakquise und Erstberatung (S-III-S/PW) werden im Bestandsgebäude Werinherstr. 87, die 1,0 VZÄ der Sachbearbeitung für die Bewertung der Wohnungen und Ermittlung der Mietspiegelmiete (S-III-W/T) werden in der Welfenstr. 22 untergebracht.

## 5.2 Sachkosten

### 5.2.1 Konsumtive Sachkosten

#### 5.2.1.1 Absicherung im Falle von Schäden und Mietausfällen

Das Sozialreferat trägt als temporärer Zwischenmieter ein finanzielles Risiko. In den zwei Jahren des Untermietverhältnisses ist das Sozialreferat für die laufende Mietzahlung in der Verantwortung und haftet für Schäden an der Mietsache. Zudem muss das Sozialreferat Mietrückstände des Mieterhaushalts in Kauf nehmen und für diese aufkommen. Auch können Kosten im Falle von Klagen und Räumungen anfallen. Zur Absicherung im Falle von Schäden, Räumung oder Mietausfall müssen Mittel bereitgestellt werden. Um die Höhe der durch das Sozialreferat zu tragenden Kosten im Fall auftretender Schäden so gering wie möglich zu halten, wird die Mieterin bzw. der Mieter auf die Wichtigkeit des Abschlusses einer privaten Haftpflichtversicherung hingewiesen. Die GEWOFAG Holding GmbH unterstützt die Mieterin bzw. den Mieter im Rahmen der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung beim Abschluss einer Haftpflichtversicherung.

Für die Absicherung im Falle von Schäden, Räumung oder Mietausfall werden dem Sozialreferat für die Zeit des Untermietverhältnisses 920 € pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt. Für 50 Wohnungen stehen innerhalb von zwei Jahren der temporären Anmietung maximal 46.000 € für die Absicherung zur Verfügung (vgl. Tabelle 7).

**Tab. 7 Absicherungspauschale (maximal)**

	50 WE im ersten Vertragsjahr	100 WE im zweiten Vertragsjahr	100 WE im dritten Vertragsjahr
Absicherungs-pauschale	23.000 €	46.000 €	46.000 €

Tabelle 8 zeigt die Absicherungspauschale nach Schadensfall mit der Höhe der veranschlagten Kosten bei 50 Wohnungen jährlich. Der geschätzte Mietausfall wird analog zum Mietausfallwagnis nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz mit 2 % festgelegt. Das Sozialreferat ist für die regelmäßige Mietzahlung verantwortlich und haftet im Falle von Mietrückständen.

**Tab. 8 Aufgliederung der Absicherungspauschale nach Fall**

Nettokaltmiete monatlich (70 m <sup>2</sup> Wohnung mit 12 €/m <sup>2</sup> )	840 €
Kalte Betriebskosten (2,2 €/m <sup>2</sup> Wfl.)	154 €
Bruttokaltmiete	994 €
Warme Betriebskosten Heizung und Warmwasser (1,4 €/m <sup>2</sup> Wfl.)	98 €
<b>Bruttowarmmiete monatlich</b>	<b>1.092 €</b>
Gesamtbestand 50 WE (im Jahr)	655.200 €
Mietausfall	2 %
<b>Höhe Mietausfall p. a.</b>	<b>13.104 €</b>
Anzahl Räumungsklage	2
Kosten pro Räumungsklage	3.000 €
<b>Kosten Räumungsklage/Rechtskosten p. a</b>	<b>6.000 €</b>
Durchschnittliche Schadenshöhe in Anzahl Monatsmieten (3)	3.276 €
Abzüglich der Kautions (Nettokaltmiete 2.520 €)	756 €
Anzahl Schäden p. a.	5
<b>Kosten Schäden p. a. (10 WE)</b>	<b>3.780 €</b>
<b>Gesamt (50 WE/p. a)</b>	<b>22.884 €</b>

### 5.2.1.2 Honorar für die Übernahme der Immobilienverwaltung durch die GEWOFAG Holding GmbH

Neben der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung übernimmt die GEWOFAG Holding GmbH im Rahmen des Modells II Koop bei Bedarf zusätzlich die Immobilienverwaltung der Belegrechtswohnungen. Für die

Immobilienverwaltung der Belegrechtswohnungen erhält die GEWOFAG Holding GmbH ein Honorar in Höhe von 600 € pro Wohneinheit und Jahr. Das Honorar orientiert sich an dem aktuell zwischen der GEWOFAG Holding GmbH und der Landeshauptstadt München vereinbarten Verwaltersatz.

Bei einer jährlichen Zielzahl von 50 Wohneinheiten von 2019 bis 2021 und der Annahme eines Untermietverhältnisses von zwei Jahren, in dessen Zeitraum die GEWOFAG Holding GmbH die Verwaltung der Belegrechtswohnungen übernimmt, ergibt sich im Jahr 2019 damit ein Honorar von 30.000 €. Für die Jahre 2020 und 2021 ergibt sich entsprechend ein jährliches Honorar von 60.000 € (vgl. Tabelle 9).

**Tab. 9 Honorar Immobilienverwaltung**

Verwaltersatz pro WE	Honorar in 2019 (50 WE)	Honorar in 2020 (100 WE)	Honorar in 2021 (100 WE)
600 €	30.000 €	60.000 €	60.000 €

**Tab. 10 Konsumtive Sachkosten**

Konsumtiv	2019	2020	2021
	Einmalig in €	Einmalig in €	Einmalig in €
Absicherungspauschale für Mietausfälle etc.	23.000 €	46.000 €	46.000 €
Honorar Immobilienverwaltung	30.000 €	60.000 €	60.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>53.000 €</b>	<b>106.000 €</b>	<b>106.000 €</b>

Die in 2019 bis 2021 erforderlichen Mittel für das Honorar für die Immobilienverwaltung in Höhe von insgesamt 150.000 € sollen durch die Stadtkämmerei zusätzlich bereitgestellt werden.

Die Finanzierung der einmalig in 2019 erforderlichen Mittel für die Absicherung im Falle von Schäden und Mietausfällen in Höhe von 23.000 € erfolgt aus dem eigenen Referatsbudget.

Die einmaligen Kosten für 2020 und 2021 von je 46.000 € müssen in den Eckdatenbeschluss 2020 aufgenommen werden.

## 6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

### 6.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Als Personalkosten sind nach Vorgabe des Personal- und Organisationsreferates die aktuellen Jahresmittelbeträge zugrundelegen. Das hat zu der Kostenangabe

im Beschlussblatt des Eckdatenbeschlusses eine Abweichung zur Folge, da dort ein pauschalierter Mischwert in Höhe von 100.050 € angesetzt ist.

	dauerhaft	einmalig	befristet 01/2019-12/2021
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>			187.005.-- € p.a. in 2019: 157.005.-- €
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			125.805.-- € p.a. von 2019 bis 2021 (Personalkosten)
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
Arbeitsplatzkosten			1.200.-- € p. a.
Honorarkosten f. Immobilienverwaltung		30.000.-- € in 2019	60.000.-- € p.a. von 2020 bis 2021
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			1,5

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

\*Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

## 6.2 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe Auszahlungen</b>		3.555.-- €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen		3.555.-- €	

	dauerhaft	einmalig	befristet
Vermögen (Zeile 22)		in 2019	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

### 6.3 Finanzierung

Die Finanzierung der Personal- und Arbeitsplatzkosten sowie der Honorarkosten für die Immobilienverwaltung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die Finanzierung der Absicherung im Falle von Schäden und Mietausfällen für das Jahr 2019 in Höhe von 23.000 € erfolgt aus dem eigenen Referatsbudget.

Die Mittel für die Absicherung im Falle von Schäden und Mietausfällen für die Jahre 2020 und 2021 in Höhe von jeweils 46.000 € müssen über den Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet werden.

Die beantragte Ausweitung unterschreitet die für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019 festgelegte Ausweitung um 4.245 €. Die Abweichung vom Eckdatenbeschluss begründet sich darin, dass die Honorarkosten für die Immobilienverwaltung durch die GEWOFAG Holding GmbH erst nach Erstellung des Eckdatenbeschlusses in Absprache mit der GEWOFAG Holding GmbH exakt festgelegt werden konnten. Im Rahmen der Verhandlung des Honorars für die Immobilienverwaltung ergaben sich letztendlich geringere Honorarkosten als ursprünglich für den Eckdatenbeschluss kalkuliert, siehe Nr. 73 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats.

### **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 der GEWOFAG Holding GmbH, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat, der Stadtkämmerei und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt. In der jetzigen Form der Beschlussvorlage wurden die Änderungswünsche des Personal- und Organisationsreferates und der Stadtkämmerei berücksichtigt und die Vorlage entsprechend angepasst. Da die in der Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats geltend gemachte Nicht-Nachvollziehbarkeit für

1 VZÄ Ingenieur/in nicht begründet wurde, kann das Sozialreferat keine detaillierteren Ausführungen machen. Die Stellungnahmen des Personal- und Organisationsreferates, des Referats für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei liegen der Beschlussvorlage bei (Vgl. Anlagen 3, 4 und 5)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die als Anlage 3 beigefügte Stellungnahme zur Beschlussvorlage abgegeben. Die Änderungswünsche des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bezüglich der Mietzuschussregelung sowie der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung wurden in der Beschlussvorlage berücksichtigt und entsprechend übernommen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt bezüglich des Honorars für die Übernahme der Immobilienverwaltung mit:

„In der Tabelle 9 wird ein Verwaltersatz von 600 € zugrunde gelegt, obwohl in Ziffer 4.3 ein Wert von 550 € definiert wird. Wir bitten die Differenz aufzulösen. Das betrifft auch die Antragsziffer 5.“

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die GEWOFAG Holding GmbH übernimmt in dem Modell II KooP bei Bedarf sowohl die Immobilienverwaltung, als auch die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung. Für die Immobilienverwaltung erhält die GEWOFAG Holding GmbH ein Honorar in Höhe von 600 € pro Wohneinheit und Jahr (s. Ziffer 5.2.1.2 sowie Antragspunkt 5). Für die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung erhält die GEWOFAG Holding GmbH einen Zuschuss in Höhe von 550 € pro Wohneinheit und Jahr (s. Ziffer 4.3). Bei der Immobilienverwaltung und der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung handelt es sich um zwei unterschiedliche Leistungen, die mit verschiedenen Beträgen honoriert bzw. bezuschusst werden. Die unter den genannten

Punkten in der Beschlussvorlage angegebenen Beträge von 600 € für die Immobilienverwaltung und 550 € für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung basieren auf in anderen Bereichen für diese Leistungen bereits bestehenden Werten. Sie sind korrekt und werden daher beibehalten.

Dem Korreferenten des Sozialreferates, Herrn Stadtrat Müller, der Korreferentin des Personal- und Organisationsreferates, Frau Stadträtin Messinger, dem Verwaltungsbeirat des Sozialreferates, Herrn Stadtrat Offman, den Verwaltungsbeirätinnen und Verwaltungsbeiräten des Personal- und Organisationsreferates, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin und des Referenten**

- 1.** Der Umsetzung des dargestellten Modells I Klassik mit den dargestellten Maßnahmen für das Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ inklusive der beigefügten Anlagen 1 und 2 wird zugestimmt.
- 2.** Der Empfehlung des Sozialreferats zur Umsetzung von Modell II KooP mit dem Sozialreferat in Kooperation mit der GEWOFAG Holding GmbH als Zwischenmieter mit den im Beschluss und in den beigefügten Anlagen 1 und 2 dargestellten Maßnahmen wird zugestimmt.

### **3. Personalkosten**

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von 1,5 Stellen (befristet bis zum 31.12.2021 ab Besetzung) und deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Darüber hinaus wird das Sozialreferat beauftragt, dem Stadtrat im Jahr 2021 darzustellen, welche Effekte und Ziele tatsächlich erreicht wurden und ob und ggf. in welchem Umfang die zusätzlichen Stellen dauerhaft benötigt werden.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die befristet von 2019 bis 2021 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 125.805 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stellen bei den Ansätzen der Personalauszahlungen im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungen 2019 bis 2021 beim Kostenstellenbereich SO203 anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamtinnen / Beamten zusätzlich

zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 50.322 € (40 % des JMB).

#### **4. Arbeitsplatzkosten**

Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig in 2019 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die investiven Arbeitsplatzkosten (Büroarbeitsplatz) im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 in Höhe von 3.555 € anzumelden (Finanzposition 4030.935.9330.x).

Das Sozialreferat wird beauftragt, die in 2019 bis 2021 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die konsumtiven Arbeitsplatzkosten im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019, 2020 bzw. 2021 in Höhe von jeweils 1.200 € anzumelden (Finanzpositionen 4030.650.0000.x und 4030.560.0000.x, Kostenstelle 20300000, 20390009).

#### **5. Honorar für die Übernahme der Immobilienverwaltung durch die GEWOFAG Holding GmbH**

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2019 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für das Honorar für die Übernahme der Immobilienverwaltung durch die GEWOFAG Holding GmbH im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 fortfolgende in Höhe von 30.000 €, sowie befristet für 2020 bis 2021 in Höhe von jeweils 60.000 € anzumelden (Finanzposition 4030.602.0000.9, Innenauftrag 603900171, Sachkonto 651000).

#### **6. Sachkosten für die Absicherung im Falle von Schäden und Mietausfällen**

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2019 einmalig erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 23.000 € aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren. (Innenauftrag 603900171, Sachkonto 693110)  
Die befristet ab 2020 bis 2021 in Höhe von jeweils 46.000 € bereitzustellenden Mittel für die Absicherung im Falle von Schäden und Mietausfällen müssen über den Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet werden.

7. Das Sozialreferat wird beauftragt, die auf vertraglicher Basis auszureichenden Zuschüsse für die Übernahme der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung an die GEWOFAG Holding GmbH in eigener Zuständigkeit entsprechend dem Bedarf auszusahlen.

8. Das Sozialreferat wird beauftragt, die Programmrichtlinien für das Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ in Zusammenarbeit mit dem Personal- und Organisationsreferat im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die jeweilige Zielgruppe auszuarbeiten.

9. Das Sozialreferat informiert zwei Jahre nach Einführung des Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ im Rahmen des Erfahrungsberichts zu „Wohnen in München VI“ über die Entwicklung des Belegrechtsprogramms.

Zudem nimmt das Sozialreferat in Zusammenarbeit mit dem Personal- und Organisationsreferat im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die jeweilige Zielgruppe eine Evaluierung sowie ggf. notwendige Anpassungen des Belegrechtsprogramms vor. Die Modalitäten der Belegungsbindung werden im Rahmen der vorhandenen Mittel im Verwaltungsweg ggf. angepasst. Der Stadtrat wird hierüber mit einer Bekanntgabe informiert.

10. Die Nr. 3, 2. Absatz dieses Beschlusses unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. **Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Der Referent

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

Dr. Alexander Dietrich  
Berufsm. Stadtrat

**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**

**an das Personal- und Organisationsreferat, POR-LS-PL**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

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

2. **An die Frauengleichstellungsstelle**

**An das Kommunalreferat, KR-IS**

**An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-WO**

**An das Kommunalreferat, KR-ID**

**An das Kommunalreferat, KR-IM**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAI-22**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-1**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-2**

**An das Sozialreferat, S-GL-SP**

**An das Sozialreferat, S-GL-F (2 x)**

**An das Sozialreferat, S-GL-P/LG**

**An das Sozialreferat, S-GL-dIKA**

**An das Sozialreferat, S-GL-B**

**An das Sozialreferat, S-III-S**

**An das Sozialreferat, S-III-U**

**An das Sozialreferat, S-III-S/W**

**An das Sozialreferat, S-III-S/RV/B**

**An das Sozialreferat, S-III-LR**

**An das Sozialreferat, S-III-WP**

**An das Sozialreferat, S-III-L/KFT**

**An das Sozialreferat, S-III-W/T**

**An das Sozialreferat, S-III-LG/F**

**An das Sozialreferat, S-III-LG/P**

**An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**

z.K.  
Am  
I.A.