

Telefon: 0 233-48777
Telefax: 0 233-989-48777

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
Soziale Wohnraumversorgung
S-III-S/GW

**Umsetzung des neuen Belegrechtsprogramms -
Mittelbereitstellung für die**
- Übernahme von Schäden und Mietausfällen
- Anwendung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16623

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Belegrechtsprogramm
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Mittelbereitstellung für Schäden und Mietausfälle● Mittelbereitstellung für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">● Die Kosten dieser Maßnahme (Haftung für Mietausfälle, Schäden und Einsatz sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung) betragen 87.500 Euro in 2020 und 115.000 Euro in 2021.
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur Mittelbereitstellung für das Belegrechtsprogramm
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Mittelbereitstellung für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung● Mittelbereitstellung für die Übernahme von Mietausfällen und nutzerverursachten Schäden● Belegrechtsprogramm
Ortsangabe	-/-

**Umsetzung des neuen Belegrechtsprogramms -
Mittelbereitstellung für die
- Übernahme von Schäden und Mietausfällen
- Anwendung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16623

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820 der Vollversammlung vom 24.10.2018 wurde das Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“ beschlossen. Es sollen private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer angesprochen werden, der Landeshauptstadt München, ihre Wohnungen zur Belegung anzubieten. Hierbei gibt es verschiedene Modelle und attraktive Konditionen. Ziel ist es, mithilfe des Belegrechtsprogramms auch im privaten Segment preiswerten Wohnraum für städtische Dienstkräfte und einkommensschwächere Bürgerinnen und Bürger akquirieren zu können. Das Programm startete im Jahr 2019. Um es weiterhin erfolgreich umsetzen zu können, müssen Folgekosten bereitgestellt werden. Diese betreffen Haftungsfälle für Schäden und Mietausfallkosten sowie für die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung. Beantragt werden für die Jahre 2020 und 2021 60.000 €/p.a. für die Haftungsschäden; 2020 soll die Hausverwaltung einen Zuschuss in Höhe von 27.500 € erhalten, 2021 55.000 €.

1 Soziales Vermieten leicht gemacht

Das Belegrechtsprogramm beinhaltet zwei Modelle. Modell I richtet sich an die Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte oberhalb der Einkommensstufen I bis III. Hier soll es keine weiterführende Unterstützung durch externe oder interne Dienstleisterinnen und Dienstleister geben.

Modell II hat alle im Amt für Wohnen und Migration registrierten Haushalte innerhalb der Einkommensstufen I bis III als Zielgruppe. Hier können sich Eigentümerinnen und Eigentümer entscheiden, die GEWOFAG Service GmbH als Zwischenmieterin einzusetzen [Modell II (b)]. Die GEWOFAG übernimmt für die Dauer von maximal zwei Jahren die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung. Schäden, die

nutzerverursacht oder im Rahmen eines Mietausfalls entstehen können, werden von der Landeshauptstadt München (LHM) getragen.

Diese Möglichkeit soll zur Attraktivität des Belegrechtsprogramms durch ein erhöhtes Sicherheitsdenken im wirtschaftlichen Bereich bei den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern beitragen. Der Nutzen der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung liegt zudem in der erfolgreichen nachhaltigen Integration der Haushalte ins Quartier. Der enge Kontakt zu den Haushalten hilft, die Entstehung sozialer Problemlagen, wie etwa Mietschulden oder Energiearmut, zu vermeiden. Das Belegrechtsprogramm ist ursprünglich analog zur Laufzeit von „Wohnen in München VI“ bis zum Jahr 2021 zeitlich befristet. Die Weichenstellung zur Erweiterung der Finanzmittel wurde bereits mit der Beschlussvorlage von 2018 gestellt.

2 Mittelbedarf

Die Kapazitätsausweitung ergibt sich durch die ab 2019 durch das Sozialreferat übernommene Haftung für Mietausfälle und Schäden und die von der GEWOFAG Holding GmbH übernommene sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung im Rahmen des Modells II KooP des neuen Belegrechtsprogramms.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820) wurden das durch das Sozialreferat entwickelte Konzept zur Umsetzung des Programms sowie ein unvorhersehbarer finanzieller Mehrbedarf, der nicht über die in „Wohnen in München VI“ beschlossenen Ressourcen gedeckt werden konnte, durch den Stadtrat genehmigt.

Im Rahmen der Entwicklung des Belegrechtsprogramms wurde ein zusätzlicher Finanzbedarf festgestellt. Dieser wurde bereits in der o. g. Beschlussvorlage für das Jahr 2019 sowie für die weitere Laufzeit von Wohnen in München VI benannt. Die Mittelsicherung für die Jahre 2020 bis 2021 wurde bereits im Eckdatenbeschluss für 2020 vom Stadtrat genehmigt. Das benötigte Budget wird im Folgenden erläutert.

2.1 Zuschuss für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Für die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung ab dem Jahr 2019 erhält die GEWOFAG Service GmbH einen Zuschuss in Höhe von 550 € pro Wohneinheit und Jahr. Da diese Kosten lediglich im Modell II (b) KooP anfallen, werden die benötigten Ressourcen auf Grundlage einer Zielzahl von jährlich 50 Wohneinheiten (Gesamtzielzahl 100 Wohneinheiten) ermittelt. Ursprünglich war eine Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in der jeweiligen Belegrechtswohnung für jeweils ein Jahr vorgesehen. Der sich hierbei ergebende Finanzbedarf in Höhe von jährlich 27.500 € wurde dauerhaft in den Haushalt eingestellt.

Mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820 wurde der Zeitraum für die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung im Belegrechtsprogramm auf drei bis fünf Jahre ausgeweitet. Damit ergibt sich für das Jahr 2020 ein zusätzlicher

Finanzbedarf in Höhe von 27.500 €. Für das Jahr 2021 werden zusätzlich 55.000 € benötigt. Die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung durch die GEWOFAG Holding GmbH wurde bereits mit genanntem Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Mit dem Erwerb von Belegrechten im Jahre 2021 werden bei drei bis fünfjähriger Betreuung Mittel über die Laufzeit des Programms benötigt. Diese werden gesondert im Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet.

2.2 Finanzieller Mehrbedarf durch die Übernahme von Mietausfällen und nutzerverursachten Schäden

In der o. g. Beschlussvorlage wurde zudem die Finanzierung der Kosten im Rahmen der Haftung für Schäden und Mietausfälle für das Jahr 2019 über eigene Budgetmittel sowie die Sicherung der Finanzmittel für 2020 und 2021 mittels Eckdatenbeschluss für 2020 festgelegt.

Für die Absicherung im Falle von Schäden, Räumung oder Mietausfall werden für die Zeit des Untermietverhältnisses 1.200 € pro Wohneinheit und Jahr benötigt. Da diese Kosten lediglich im Modell II (b) KooP anfallen, werden die benötigten Ressourcen auf Grundlage einer Zielzahl von jährlich 50 Wohneinheiten pro Jahr ermittelt. Damit ergibt sich für die Jahre 2020 und 2021 ein jährlicher Finanzbedarf von 60.000 €. Die Übernahme der Haftung für Schäden und Mietausfälle durch das Sozialreferat wurde bereits mit Beschluss vom 18.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V09820) durch den Stadtrat bestätigt.

Mit dem Erwerb eines Belegrechts im Jahre 2021 werden bei drei bis fünfjähriger Betreuung Mittel über die Laufzeit des Programms benötigt. Diese werden gesondert im Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet.

2.3 Alternativen zur Kapazitätsausweitung

Für das Jahr 2019 wurden die Haushaltsmittel über eigene Budgetmittel und über den Sammelbeschluss 2018 der Vollversammlung vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlage-Nr. 14-20 / V 09786) finanziert. Für die Jahre 2020 und 2021 bedarf es zusätzlich einer Kapazitätsausweitung. Die Kapazitätsausweitung wurde bereits gemäß Beschluss vom 24.10.2018 im Eckdatenbeschluss für 2020 eingebracht.

Wenn die beantragten Mittel nicht zur Verfügung gestellt werden, kann die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung nicht in dem Maße tätig werden, in dem das Programm beworben wird. Auch die Übernahme der Kosten für nutzerverursachte Schäden und Mietausfälle kann dann nicht gewährleistet werden.

Das Modell II (b) KooP kann ohne zusätzliche Mittel nicht realisiert werden. Der Verzicht auf die Umsetzung der genannten Maßnahmen würde eine erfolgreiche dauerhafte Integration der Haushalte in ihre neue Wohn- und Mietumgebung gefährden. Startschwierigkeiten der Haushalte könnten oftmals nicht gelöst werden.

Die Fluktuationsquote in den Belegrechtswohnungen würde steigen und Mietschulden könnten nicht verhindert werden. Dies wäre überaus kontraproduktiv für die Außenwirkung des Belegrechtsprogrammes. Zudem könnte die avisierte Zielzahl von 100 Wohneinheiten nicht erreicht werden.

3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Für die Jahre 2020 und 2021 ergibt sich somit folgender finanzieller Mehrbedarf in Höhe von insgesamt 202.500 € (davon Kosten für Haftung im Falle von Schäden und Mietausfällen in beiden Jahren je 60.000 € sowie ein Zuschuss für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung in 2020 27.500 € und in 2021 55.000 €).

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten			87.500,- in 2020 115.000,- in 2021
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			60.000,00 ,-- p.a. von 2020 bis 2021
Transferauszahlungen (Zeile 12)			27.500,- in 2020 55.000,- in 2021
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

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

3.2 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragte Ausweitung entspricht in der Gesamtsumme den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020, siehe Nr. 44 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferates.

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 Stadtkämmerei abgestimmt (vgl. Anlage).

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Umsetzung des neuen Belegrechtsprogramms, konkret der Mittelbereitstellung für die Übernahme von Schäden und Mietausfällen sowie der Anwendung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die in den Jahren 2020 und 2021 jeweils erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Übernahme von Mietausfällen und nutzerverursachten Schäden im Rahmen der Haushaltsplanung 2020 in Höhe von 60.000 € sowie im Rahmen der Haushaltsplanung 2021 in Höhe von ebenfalls 60.000 € zusätzlich anzumelden (Innenauftrag 603900171, Sachkonto 693110, Fipo 4030.643.0000.3).
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2020 und 2021 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für den Zuschuss im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2020 in Höhe von 27.500 € sowie im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2021 in Höhe von 55.000 € anzumelden (Innenauftrag

603900121, Sachkonto 681247, Fipo 4707.715.0000.1).

4. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden bereits zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet. Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2020.
5. Die bereitzustellenden Mittel für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung sowie für nutzerverursachte Schäden und Mietausfälle, die über das Jahr 2021 hinausgehen, müssen über den Eckdatenbeschluss 2021 angemeldet werden.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an die Stadtkämmerei, HA II/3

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

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 Personal- und Organisationsreferat, POR-LS-PL

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-III-S

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

z.K.

Am

I.A.