

### Absicherung des Belegrechtsprogramms

„Soziales Vermieten leicht gemacht“:

- Auswertung des neuen Programms
- Ausweitung des Programms für städtische Dienstkräfte auf das Umland im S-Bahn-Bereich
- Sachkosten für Werbemaßnahmen, Hausverwaltung und Mietausfall
- Miteinbezug des Vereins Münchner Freiwillige e. V.

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03498

3 Anlagen

### Beschluss des Sozialausschusses vom 11.11.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

#### Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Neues Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“</li><li>● Bericht über die vergangenen zwei Jahre</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Erfahrungen des Belegrechtsprogramms</li><li>● Kooperation mit Münchner Freiwillige e. V.</li><li>● Ausweitung des Programms auf den S-Bahn-Bereich Münchens im Modell I</li><li>● Häuser können künftig im Modell II angeboten werden.</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Die Kosten dieser Maßnahme betragen dauerhaft ab 2022 176.000 Euro p. a.</li></ul>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zu den Ausweitungen des Programms</li><li>● Zustimmung zum Zuschuss im Rahmen der Kooperation mit dem Verein Münchner Freiwillige e. V.</li><li>● Zustimmung zur Bereitstellung der Mittel für die GEWOFAG und Öffentlichkeitsarbeit</li></ul>

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Belegrechtsprogramm</li><li>● Münchner Freiwillige</li><li>● Wohnungen für städtische Dienstkräfte</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

- Absicherung des Belegrechtsprogramms**  
**„Soziales Vermieten leicht gemacht“:**
- **Auswertung des neuen Programms**
  - **Ausweitung des Programms für städtische Dienstkräfte auf das Umland im S-Bahn-Bereich**
  - **Sachkosten für Werbemaßnahmen, Hausverwaltung und Mietausfall**
  - **Miteinbezug des Vereins Münchner Freiwillige e. V.**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03498**

Vorblatt zum  
**Beschluss des Sozialausschusses vom 11.11.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1 Ausgangslage seit 2006 und Status Quo	1
1.1. Auswertung des Programms von 2019 - 2021	2
1.1.1 Gesamtüberblick der Vertragsschlüsse und -aufhebungen	2
1.1.2 Art, Lage und Ausstattung der Wohnungen	3
1.1.3 Überblick über die Bindungsdauer und -prämie	4
1.1.4 Überblick über die Vertragspartner*innen	5
1.2. Modell I: Städtische Dienstkräfte und ihre aktuelle Wohnsituation	5
1.2.1 Ausweitung des Belegrechtsprogramms auf den S-Bahn-Bereich Münchens	6
1.2.2 Einschränkungen der Ausweitung	6
1.3. Ausweitung des Belegrechtsprogramms auf Häuser	6
1.4. Wohnungsakquise durch den Verein Münchner Freiwillige e. V.	7
1.4.1 Aktueller Stand der Anmietungen	8
1.4.2 Konditionen und Förderungen durch Münchner Freiwillige e. V.	8
1.4.3 Kooperation mit dem Amt für Wohnen und Migration	8
2 Darstellung der Kosten und der Finanzierung	9
Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	9
2.1. Münchner Freiwillige e. V.	9
2.2. Kooperation mit der GEWOFAG	10

2.3.	Werbung und Öffentlichkeitsarbeit	10
2.4.	Übersicht Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	11
2.5.	Finanzierung	12
<b>II.</b>	<b>Antrag der Referentin</b>	<b>13</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss</b>	<b>14</b>
	Übersicht Belegrechtsprogramm	Anlage 1
	Antrag Münchner Freiwillige e. V.	Anlage 2
	Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage 3

### **Absicherung des Belegrechtsprogramms**

„Soziales Vermieten leicht gemacht“:

- Auswertung des neuen Programms
- Ausweitung des Programms für städtische  
Dienstkkräfte auf das Umland im S-Bahn-Bereich
- Sachkosten für Werbemaßnahmen,  
Hausverwaltung und Mietausfall
- Miteinbezug des Vereins Münchner  
Freiwillige e. V.

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03498**

3 Anlagen

### **Beschluss des Sozialausschusses 11.11.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

### **Zusammenfassung**

Mit dem Beschluss „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 vom 24.10.2018) hat das Sozialreferat die neuen Rahmenbedingungen und Fördermodalitäten des aktualisierten Belegrechtsprogramms erarbeitet (Anlage 1). Über dessen Erfahrungen in der Praxis und damit verbundenen Anpassungen wird im Folgenden berichtet.

#### **1 Ausgangslage seit 2006 und Status Quo**

Erstmals startete der Ankauf von Belegrechten im privaten Segment im Jahr 2006. Die Umsetzung des Programms verlief schleppend. Auch eine Anpassung der Richtlinien in „Wohnen in München V“ brachte nicht den durchschlagenden Erfolg. Die Anfrage seitens der Wohnungseigentümer\*innen war zwar groß, das Programm wurde jedoch als wirtschaftlich unattraktiv und zu komplex wahrgenommen. Lediglich neun Wohneinheiten konnten von 2012 bis 2016 realisiert werden.

Die Aktualisierung und Fortführung des Programms wurde in „Wohnen in München VI“ beschlossen. Mit einem Gesamtbudget von 48 Mio. € für das Programm und 350.000 € an Sachmitteln für die Öffentlichkeitsarbeit sollten über die Laufzeit von fünf Jahren 100 Belegrechtswohnungen pro Jahr im frei finanzierten Bereich gewonnen werden. Die Modalitäten und Konditionen wurden vereinfacht und angepasst (Anlage 1).

Zwei primäre Zielgruppen wurden festgelegt: Städtische Dienstkräfte sowie alle Haushalte, die im Amt für Wohnen und Migration registriert sind, hierbei insbesondere Alleinerziehende und Familien. Dafür wurden die beiden Modelle erarbeitet. Modell I (vormals „Klassik“) richtet sich an Städtische Dienstkräfte über den Einkommensstufen I bis III. Modell II (vormals „KooP“) richtet sich an alle im Amt für Wohnen und Migration registrierte Haushalte, insbesondere Alleinerziehende und Familien, inklusive der städtischen Dienstkräfte innerhalb der Einkommensstufen I bis III. Die Eigentümer\*innen können zwischen einer Bindungsdauer von zehn oder 15 Jahren wählen und erhalten eine Prämie (Anlage 1).

Die großangelegten Werbeaktionen hatten Erfolg: Seit dem Start des neuen Belegrechtsprogramms Ende 2019 wurden ca. 200 Beratungsgespräche getätigt, 56 Wohnungen ausgewertet und 42 Verträge geschlossen (Stand Anfang Mai 2021). Mit Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17504 (Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2020) wurde das Belegrechtsprogramm auf Wohnungsunternehmen ausgeweitet. Die VONOVIA ist hierbei die erste Kooperationspartnerin. Die Bindungsdauer wurde bei den Wohnungsbaugesellschaften auf 25 Jahre ausgeweitet und die Prämie entsprechend angepasst.

## 1.1. Auswertung des Programms von 2019 - 2021

### 1.1.1 Gesamtüberblick der Vertragsschlüsse und -aufhebungen

Zum aktuellen Stand wurden seit dem Start des neuen Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ 42 Belegrechtsverträge geschlossen. Davon fanden 21 Vertragsschlüsse im Jahr 2020 und bis Anfang Mai 2021 bereits 16 weitere Abschlüsse statt. Zum Stand Mai 2021 sind 34 Verträge aktiv und gültig.

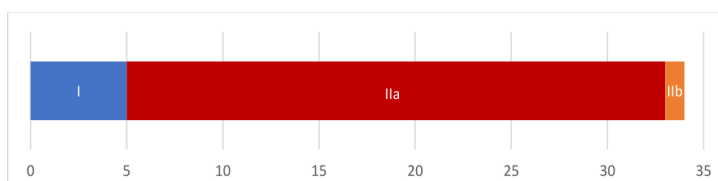


Abbildung 1: Verteilung der aktiven Belegungsbindungsverträge auf die Programme (Stand 05/21, S-III-S/GW)

Von den aktuell 34 Verträgen sind fünf im Modell I mit der Zielgruppe der städtischen Dienstkräfte angesiedelt. 28 laufen im Modell II (a) mit einem direkten Mietverhältnis zwischen berechtigtem Haushalt und Vermieter\*in. Ein weiterer Vertrag wurde im Modell II (b) mit dem Zwischenmietverhältnis durch die GEWOFAG geschlossen. Insgesamt acht Verträge wurden wieder aufgehoben. In fünf dieser Fälle war eine Vermietung im Modell I anvisiert.

Drei Verträge wurden aufgelöst, weil keine passenden Interessenten für die Wohnungen gefunden werden konnten.

### 1.1.2 Art, Lage und Ausstattung der Wohnungen

Von den 34 aktuell gebundenen Wohnungen findet sich der überwiegende Anteil mit 26 Objekten in durchschnittlichen Lagen gemäß Münchner Mietspiegel (Stand 2021). Je vier sind in guter bzw. zentralen Lage (3 WE zentrale gute Lage, 1 WE zentrale durchschnittliche Lage) angesiedelt. Der überwiegende Teil der Wohnungen hat zwei bis drei Zimmer (27 Wohnungen), die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 67 m<sup>2</sup>.

Das Baualter der angebotenen Objekte liegt schwerpunktmäßig im Zeitraum zwischen 1960 und 1984, die jüngste angebotene Wohnung stammt aus dem Jahr 2020.

Die Eingangsmiethöhe nach Münchner Mietspiegel liegt bei den bestehenden Belegrechtsverträgen im Durchschnitt bei 13,53 €/m<sup>2</sup>. In sieben Fällen wurde eine Eingangsmiete über 15,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Diese wurde entsprechend der Richtlinien auf 15,00 €/m<sup>2</sup> gedeckelt.

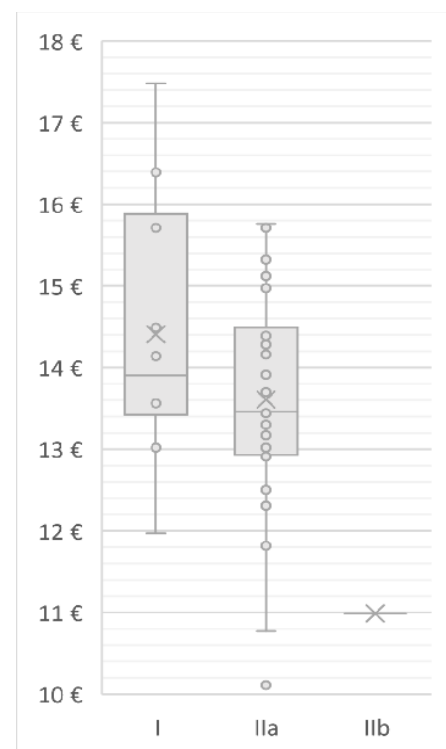


Abbildung 2: Eingangsmiethöhen nach Mietspiegel der bestehenden Belegungsbindungsverträge nach Programmen (Stand 05/21, S-III-S/GW)

### 1.1.3 Überblick über die Bindungsdauer und -prämie

24 der geschlossenen Belegungsbindungsverträge wurden mit einer Bindungsdauer von zehn bzw. 15 Jahren angelegt. Hiervon waren zehn im Modell I und 14 im Modell II angesiedelt. 18 Wohnungen konnten in Kooperation mit der Vonovia im Modell II für 25 Jahre gebunden werden.

Bindungs- dauer	Programm			Σ
	I	IIa	IIb	
10 Jahre	8	5	1	14
15 Jahre	2	8	0	10
25 Jahre	0	18	0	18
Σ	10	31	1	42

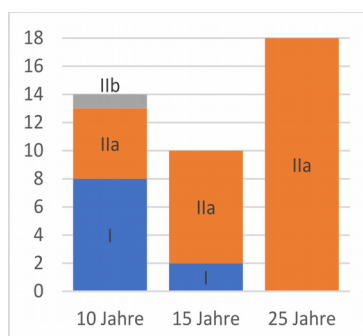


Tabelle 1 und Abbildung 3: Bindungsdauern der Belegungsbindungsverträge nach Programmen (Stand 05/21, S-III-S/GW)

Die Bindungsprämie richtet sich nach Modell, Bindungsdauer und Haushaltsgröße. Entsprechend kann sie eine Spannweite von 10.000 € bis 46.500 € betragen. Bis 2020 wurden Prämien in Höhe von 134.000 € ausbezahlt. Zwar gab es erheblich mehr Vertragsschlüsse. In den Richtlinien des Belegungsbindungsvertrag ist jedoch festgelegt, dass die Prämie erst dann ausbezahlt wird, sobald ein gültig unterschriebener Belegungsbindungsvertrag, ein rechtswirksamer Mietvertrag und die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch vorliegt, die zugunsten der Landeshauptstadt München über den Bindungszeitraum eingetragen wird. Die Eigentümer\*innen veranlassen die Eintragung im Grundbuch für gewöhnlich erst nach Unterzeichnung des ersten Mietvertrags. Begründet wird dies damit, dass kein zusätzlicher finanzieller und verwaltungstechnischer Aufwand entstehen soll, falls kein Vertragsschluss zustande kommt und der Belegungsbindungsvertrag doch aufgehoben werden soll. Weiterhin war pandemiebedingt keine persönliche Vorsprache bei Notar und Grundbuchamt möglich. Dementsprechend erfolgt die Prämienauszahlung verzögert, erfahrungsgemäß mit einem Nachlauf von etwa fünf Monaten.



#### **1.1.4 Überblick über die Vertragspartner\*innen**

Bei dem überwiegenden Teil der Vertragspartner\*innen handelt es sich bisher um Privatpersonen. Mittlerweile konnten jedoch auch schon institutionelle Akteur\*innen gewonnen werden. So wurden bereits 13 Wohnungen von der VONOVIA zur Verfügung gestellt, ein Kontingent von insgesamt 60 Wohnungen bis Ende 2021 ist vereinbart und die Kooperationsvereinbarung soll über 2021 hinaus verlängert werden. Eine Wohnung wurden von einem gemeinnützigen Verein im Rahmen des Belegrechtsprogramms im Modell II(a) zur Verfügung gestellt, weitere Projekte sind in unmittelbarer Planung.

#### **1.2. Modell I: Städtische Dienstkräfte und ihre aktuelle Wohnsituation**

Mit rund 38.400 Mitarbeiter\*innen ist die Landeshauptstadt München die größte kommunale Arbeitgeberin in Deutschland. So ist es äußerst attraktiv in und für München zu arbeiten, doch in der Landeshaupt zu leben kann sich nicht jede\*jeder leisten.

Das Wohnen im Großraum München wird zunehmend beliebter, auch unter den städtischen Dienstkräften. Dies zeigt eine Umfrage vom März 2019 des Personal- und Organisationsreferats, Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München. Anlass war die Evaluation der Wohnsituation der städtischen Bediensteten mit einer Zugangsberechtigung für die Plattform SOWON, der jetzigen MIWON. Daran nahmen 309 von 1.066 damals als wohnungssuchend registrierten Dienstkräfte teil. Mit einer Teilnahme von knapp 29 % der Berechtigten war die Umfrage nach Aussage des Statistischen Amtes repräsentativ. 54 % (168 Stimmen) konnten sich demnach vorstellen im Umland zu wohnen, 58 % (179) wenn die Verkehrsanbindung gut ist. Weiterhin konnten Meinungen im freien Textfeld abgegeben werden. Hauptsächlich abgegebene Stimmen waren, dass es bei guter Infrastruktur, zuverlässiger Verkehrsanbindung, eigenem Garten vorstellbar ist, im Großraum München zu wohnen – und eben bei günstiger Miete.

Zum 31.12.2020 zeigt eine weitere Umfrage des Personal- und Organisationsreferates, dass 36,4 % der Gesamtbeschäftigten der Landeshauptstadt München einen Wohnsitz außerhalb Münchens hatten. Bei den aktiv Beschäftigten, also Personen mit laufendem Arbeitsvertrag, lag der Anteil bei 35,7 %.

Die Auswertung dieser Ergebnisse zeigt, dass es für städtische Dienstkräfte durchaus vorstellbar ist, im Großraum München zu leben.

Das Belegrechtsprogramm soll sich im Modell I dieser Entwicklung anpassen. Nicht nur die Nachfrage nach Objekten im Umland ist offenkundig, es gibt auch Angebote aus dem Umland. So wurden allein im Jahr 2020 fünf Wohnungen angeboten, u. a. in Dachau, Starnberg und Planegg, die aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen nicht aufgenommen werden konnten, aber aufgrund der gegebenen Voraussetzungen durchaus im Modell I hätten angeboten und vermittelt werden können.

### **1.2.1 Ausweitung des Belegrechtsprogramms auf den S-Bahn-Bereich Münchens**

Formell ist die Ausweitung des Belegrechtsprogramms auf einen Belegrechtserwerb für Wohnungen im Münchner Umland durch die Beschlusslage vom 24.10.2019 nicht gedeckt. Es bedarf folglich der Nachbesserung durch diese Beschlussvorlage. Aufgrund der dargelegten Nachfrage ist es sinnvoll, das Belegrechtsprogramm auf den gut erschlossenen S-Bahn-Bereich Münchens auszuweiten und so ein erfolgreiches und breitgefächertes Instrumentarium für die Akquise von Wohnraum für alle Bedarfe städtischer Dienstkräfte zu erhalten.

Die Landeshauptstadt München als Arbeitgeberin wäre umso attraktiver, wenn sie sich nicht ausschließlich auf den Stadtbereich Münchens fokussiert. Die Miete soll weiterhin analog des Münchner Mietspiegels berechnet werden.

### **1.2.2 Einschränkungen der Ausweitung**

Eine Ausweitung des kompletten Programms ist nicht möglich. Die Ausweitung kann lediglich im Modell I erfolgen.

Im Modell II erhalten alle berechtigten Haushalte eine finanzielle Förderung durch die Landeshauptstadt München. Durch die Ausweitung auf den Großraum München wäre dann der eigene Wirkungskreis der Landeshauptstadt München überschritten, da sich die Wohnungen in den Nachbargemeinden befinden. Vorstellbar ist durchaus, dass sich unter den städtischen Mitarbeiter\*innen Berechtigte für SGB II- oder SGB XII-Leistungen befinden. Die Absprache der Fördergelder mit den Nachbargemeinden würde einen unverhältnismäßig großen Verwaltungsaufwand darstellen. Es ist also dringend erforderlich, die Ausweitung lediglich auf städtische Bedienstete im Rahmen des Modells I einzugrenzen ohne EOF-Berechtigung.

### **1.3. Ausweitung des Belegrechtsprogramms auf Häuser**

Seit Beginn des neuen Belegrechtsprogramms „Soziales Vermieten leicht gemacht“ wurden auch Einfamilien- bzw. Reihenhäuser von Eigentümer\*innen angeboten. Diese wurden bislang nur für das Modell I, also städtische Dienstkräfte ohne EOF-Berechtigung, berücksichtigt.

Seit 2019 wurden zehn Gutachten für Wohnhäuser erstellt. Die Angebote an Häusern

nehmen stetig zu. Hierbei ist anzumerken, dass der Münchner Mietspiegel nicht unmittelbar auf Wohnhäuser anzuwenden ist. Ferner wird lediglich die reine Wohnfläche in Betracht gezogen, nicht aber Speicher- oder Hobbyräume oder die Gartenfläche. Der Mietspiegel dient in den Gutachten als Orientierung bzw. die Untersuchung wird in Anlehnung an diesen durchgeführt. Weiterhin besteht auch bei Wohnhäusern eine Deckelung im Belegrechtsprogramm auf 15 €/m<sup>2</sup>.

Den Eigentümer\*innen werden diese Modalitäten offen kommuniziert.

Aufgrund des Anspruchs auf einen kommunalen Mietzuschuss wurden bislang Häuser nicht im Modell II angeboten, sondern ausschließlich für städtische Dienstkräfte auf MIWON veröffentlicht. Die überwiegende Zahl der Eigentümer\*innen mit Häusern wollte ursprünglich an registrierte Haushalte mit Anspruch auf einen Mietzuschuss vermieten.

Insgesamt wurden für das Belegrechtsprogramms zehn Häuser angeboten (Stand Mai 2021). Aufgrund der Tatsache, dass Häuser nicht im Modell II angenommen werden können, zogen acht Eigentümer\*innen ihr Angebot zurück und vermieteten auf dem freien Markt. Zwei Häuser wurden im Rahmen des Modells I auf MIWON angeboten, fanden jedoch keine geeigneten Bewerber\*innen.

Betrachtet man jedoch die hohe Zahl der suchenden, großen (vierköpfig und mehr), registrierten Familien mit Anspruch auf Mietzuschuss und der Tatsache, dass das Belegrechtsprogramm ursprünglich insbesondere für Familien und Alleinerziehende gedacht war, die es auf dem freien Wohnungsmarkt nicht so leicht haben, sollten künftig auch Häuser im Modell II angeboten werden können.

Hier sollen weiterhin die identischen Modalitäten zu Wohnungen gelten: Einwertung analog des aktuell geltenden Münchner Mietspiegels, Deckelung auf 15 €/m<sup>2</sup>, Einbeziehung der reinen Wohnfläche.

#### **1.4. Wohnungsakquise durch den Verein Münchner Freiwillige e. V.**

Der Verein Münchner Freiwillige e. V. wurde 2016 gegründet und ist entstanden aufgrund des Zuzugs Geflüchteter im Herbst 2015. Er kooperiert mit zahlreichen sozialen Organisationen (Refugio, Bellevue di Monaco, paritätischer Wohlfahrtsverband, Caritas, Innere Mission und dem Patenprojekt BiP) und engagiert sich parteipolitisch neutral und überkonfessionell. Ziel des Vereins ist, Menschen, die anderen helfen wollen, in geeignete Projekte zu vermitteln. Inzwischen realisiert der Verein auch eigene Projekte, darunter auch ein Wohnprojekt: Die Münchner Freiwilligen mieten Häuser und Wohnungen an für die Zielgruppe der Geflüchteten, Alleinerziehenden und anderen Menschen, die auf dem freien Münchner Immobilienmarkt kaum Chancen auf eine eigene Wohnung haben. Sie verhelfen sozial schwächer gestellten Menschen langfristig zu einem Zuhause und unterstützen bei der Wohnungssuche. Die Wohnungen sollen die Möglichkeit eines dauerhaften Mietverhältnisses bieten.

Der Verein Münchner Freiwillige e. V. verfolgt also nicht nur mit den Zielgruppen der

Familien und Alleinerziehenden die gleichen Ziele wie das Belegrechtsprogramm. Auch durch die Wohnungssuche bei privaten Bestandshalter\*innen ist es mit dem Belegrechtsprogramm konform. Das Sozialreferat beabsichtigt daher, mit dem Verein zu kooperieren, um weitere Wohnungen im Belegrechtsprogramm sichern zu können.

#### **1.4.1 Aktueller Stand der Anmietungen**

Der Verein mietet seit Ende 2017 dauerhaft Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt an. Derzeit werden durchschnittlich 18 Wohnungen im Jahr neu angemietet, was momentan eine Gesamtzahl von 60 angemieteten Objekten bedeutet. Hiervon wurden bereits mehrere direkte Mietverhältnisse zwischen Eigentümer\*in und Mieter\*in vermittelt. In den angemieteten Wohnungen leben derzeit rund 120 Personen. Auch mehrere Wohngemeinschaften wurden schon gegründet.

#### **1.4.2 Konditionen und Förderungen durch Münchner Freiwillige e. V.**

Grundsätzlich werden Mietobjekte durch den Verein in den einschlägigen Portalen online und in den Zeitungen akquiriert. Mit wachsender Bekanntheit werden jedoch mittlerweile auch schon direkt den Münchner Freiwilligen Wohnungen angeboten. Der Verein schließt dann mit den Eigentümer\*innen einen Hauptmietvertrag ab. Die Miethöhe richtet sich nach den Mietobergrenzen des Jobcenters.

Anschließend werden geeignete Mieter\*innen ausgewählt, mit denen der Verein einen dauerhaften und langfristig angelegten Untermietvertrag abschließt. Auf Wunsch geschieht die Auswahl auch gemeinsam mit den Eigentümer\*innen. Alle Mietverträge sind immer darauf ausgelegt, ein dauerhaftes Mietverhältnis für Menschen mit dringendem Wohnungsbedarf zu ermöglichen.

Indem der Verein als Hauptmieter auftritt, sorgt er für die Bonität gegenüber den Eigentümer\*innen, da die Zielgruppe der Wohnungslosen selbst meist keine ausreichende Bonität nachweisen kann. Außerdem haftet der Verein mit dem gesamten Vereinsvermögen für alle Schäden, die nicht durch die Kautionsabdeckung gedeckt werden können und übernimmt auch die Kosten bei vorübergehendem Leerstand, z. B. durch Mieterwechsel. Auch die Kosten für die Kautionsabdeckung werden durch den Verein getragen.

#### **1.4.3 Kooperation mit dem Amt für Wohnen und Migration**

Die Kooperation mit dem Verein Münchner Freiwillige ist als ein weiterer Baustein in der erfolgreichen Akquise von Wohnungen zu sehen. Das Belegrechtsprogramm wird durch die erfolgreichen Vermittlungen und die weitreichende Vernetzung des Vereins profitieren. Zudem ist er bereits als Zuschussprojekt im Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration angesiedelt (Anlage 2).

Bislang wird das Thema „Ehrenamt“ dauerhaft durch die Bezuschussung von zwei

Teilzeitstellen Ehrenamtskoordination (insgesamt 40 Wochenstunden nach E9b TVöD) und eine Werkstudentenstelle sowie Sachkosten in Höhe von zuletzt insgesamt 125.000 Euro p. a. finanziert (Beschluss des Sozialausschusses vom 24.10.2017 und der Vollversammlung vom 23.11.2017, Sitzungsvorlage 14-20 / V 09799). Künftig soll der Verein seine Netzwerke auf dem Privatsektor nutzen, Belegrechtswohnungen in der Größenordnung von 25 Objekten jährlich an das Amt für Wohnen und Migration zu vermitteln. Diese wiederum fließen unmittelbar in die Zielzahl von 100 Wohnungen p. a. ein.

Die Kosten für das Projekt werden derzeit aus Spendenmitteln sowie einem Aufschlag auf die Untermiete erbracht. Die wachsende Anzahl der Objekte steigert auch den Kostenaufwand. Dieser besteht insbesondere in Personalaufwendungen, die das ehrenamtliche Segment übersteigen, Rücklagen für Schäden und Mietausfälle sowie für Rechtsberatungs- und Gerichtskosten.

## **2 Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

Die finanziellen Auswirkungen betreffen das Produkt 40522200.

### **Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit**

Die zahlungswirksamen Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit setzen sich zusammen aus der Kooperation mit dem Münchner Freiwilligen e. V., der Kooperation mit der GEWOFAG sowie Mitteln für die Öffentlichkeitsarbeit. Nachfolgend werden die Positionen detailliert dargestellt.

#### **2.1. Münchner Freiwillige e. V.**

Für die Umsetzung der unter 1.4.3 genannten Aufgaben benötigt der Verein einen jährlichen Zuschuss für zusätzliche Personalkosten in Höhe von insgesamt 50.000 € für eine Fachkraft für Immobilienwirtschaft oder studentische Hilfskräfte mit einer Refinanzierung je nach beruflicher Erfahrungsstufe bis maximal E10 TVöD. Im Eckdatenbeschluss wurde unter dieser Finanzposition von der Verwaltung versehentlich die Bezuschussung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung genannt. Dies soll im Rahmen dieses Beschlusses korrigiert werden.

#### **2.2. Kooperation mit der GEWOFAG**

Gemäß Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09820, Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018, wurde die GEWOFAG beauftragt, im Modell II b in Vertretung für die Landeshauptstadt München für einen Zeitraum von zwei Jahren als Zwischenmieterin aufzutreten und mit dem ausgewählten Mieter\*innenhaushalt einen Untermietverhältnis abzuschließen.

In dieser Zeit gewährt die GEWOFAG gegenüber den Wohnungseigentümer\*innen eine Absicherungspauschale für nutzerverursachte Mietausfälle und Mietschäden.

Mit einer Zielzahl von 50 Wohneinheiten p. a. und der Annahme eines Untermietverhältnisses durch die GEWOFAG für den Zeitraum von zwei Jahren ergibt sich ein jährliches Honorar in Höhe von 60.000 €/p. a.

Im Zuge des zweijährigen Untermietverhältnisses werden im Modell II b Mietausfälle sowie Mietschäden von der GEWOFAG als Zwischenmieterin getragen. Hierfür ist ein Budget von jährlich 46.000 €/p. a. erforderlich.

### **2.3. Werbung und Öffentlichkeitsarbeit**

Im Zuge der bisherigen Öffentlichkeitsarbeit wurde die Wort-Bild-Marke „Sorgen Sie für Schlüsselmomente“ für das Belegrechtsprogramm erarbeitet. Grafiken und wiederkehrende Farben kennzeichnen nun die Kampagnen.

Es stellte sich heraus, dass Werbeaktionen wie großflächige Plakatierung keine große Resonanz gebracht haben. Auch kurze Spots auf Werbescreens im MVV-Bereich erreichten die sozial eingestellten Eigentümer\*innen nicht.

Mit Radio Gong 96,3 wurde ein Radiospot erstellt mit eingängiger Melodie und prägnantem Text. Dahingehend waren die Maßnahmen im Radio außerordentlich werbewirksam. Allein im Mai 2020, in dem erstmals die Radiowerbung lief, gab es ca. 80 Beratungsgespräche mit Interessent\*innen. Auch Zeitungsartikel, vornehmlich in der Süddeutschen Zeitung, erreichten die Zielgruppe.

Die Werbemaßnahmen sollen auf jeden Fall fortgesetzt werden. Auch eine Kaltakquise großer Bestandhalter wie Kirchen, Sparkassen, Wohnungsbaugesellschaften und Hausverwaltungen, etc. ist geplant. Einrichtungen mit Charity-Gedanken, wie beispielsweise Rotary oder der Lion's Club, werden ebenfalls angesprochen.

Um weiterhin medial auf das Belegrechtsprogramm aufmerksam machen zu können, wird ein Budget in Höhe von 20.000 €/p. a. benötigt.

### **2.4. Übersicht Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden**

**Verwaltungstätigkeit**

	dauerhaft
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	176.000,-- ab 2022
davon:	
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	
Immobilienverwaltung durch die GEWOFAG	60.000,-- ab 2022
Absicherungspauschale für Schäden und Mietausfälle	46.000,-- ab 2022
Öffentlichkeitsarbeit	20.000,-- ab 2022
Transferauszahlungen (Zeile 12)	
Zuschuss Münchner Freiwillige e.V.	50.000,-- ab 2022
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.

\*Jahresmittelbeträge gemäß Stand 01.04.2021; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. Bei Besetzung von Stellen mit einer\*einem Beamt\*in 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

## **2.5. Finanzierung**

Der Finanzbedarf beruht auf Nr. 13 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats.

Mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde vereinbart, dass die im Eckdatenbeschluss unter Punkt 13 angemeldeten investiven Mittel in Höhe von drei Mio. Euro sowie die für das Jahr 2022 befristeten 1,5 VZÄ durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über den Verlängerungsbeschluss zu „Wohnen in München VI“, der im Herbst 2021 dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden soll, eingebracht werden.

In dieser Vorlage werden daher nur mehr die konsumtiven Mittel in Höhe von 176.000 Euro (ohne Personalkosten) gemäß den vorstehenden Ausführungen geltend gemacht.

### **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 dem Personal- und Organisationsreferat, der Stadtkämmerei und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei liegt der Beschlussvorlage als Anlage 3 bei.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.



## II. Antrag der Referentin

1. Der Umsetzung der Erweiterung für Modell I auf den Großraum Münchens wird zugestimmt.
2. Der Erweiterung des Modells II auf Häuser unter den gegebenen Modalitäten wird zugestimmt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab 2022 dauerhaft erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Förderung des Wohnprojekts „Ein neues Zuhause“ des Münchner Freiwilligen e. V. im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 ff. in Höhe von 50.000 € zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900201).
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab 2022 dauerhaft erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Übernahme von Mietausfällen und Mietschäden für die GEWOFAG im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 ff. in Höhe von 46.000 € zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4030.643.0000.3, Innenauftrag 603900171).
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab 2022 dauerhaft erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Übernahme der Verwaltung im Modell IIb durch die GEWOFAG im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 ff. in Höhe von 60.000 € zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4030.602.0000.9, Innenauftrag 603900171).
6. Das Sozialreferat wird beauftragt, die ab 2022 dauerhaft erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die Bewerbung und Öffentlichkeitsarbeit für das Programm im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 ff. in Höhe von 20.000 € zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4030.601.0000.1, Kostenstelle 20331000).
7. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden bereits zum Eckdatenbeschluss 2022 angemeldet. Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2022.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
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 Personal- und Organisationsreferat, LS-PL**  
**An das Kommunalreferat, KR-IS**  
**An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-WO**  
**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 (4x)**  
**An das Sozialreferat, S-III-S/W**  
**An das Sozialreferat, S-III-S/RV/B**  
**An das Sozialreferat, S-III-LS**  
**An das Sozialreferat, S-III-LG/F**  
**An das Sozialreferat, S-III-LG/P**  
z.K.

Am

I. A.