

## Flexi-Heime für wohnungslose Haushalte Programm und Förderung

Richtlinie (Stand: 09.02.2022)

### Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel</b> .....	<b>2</b>
<b>Teil I – Allgemeines</b> .....	<b>2</b>
1. Zweck der Förderung.....	2
2. Grundsätze der Förderung.....	2
3. Gegenstände der Förderung.....	3
4. Förderempfänger*in.....	3
5. Art und Umfang der Förderung.....	4
6. Finanzierungsgrundsätze und Sicherung des Baudarlebens.....	5
7. Belegungsbindungen.....	5
8. Antrags- und Bewilligungsverfahren.....	6
9. Auszahlung und Verwaltung der Fördermittel, Verwendungsnachweis.....	6
10. Höchstzulässige Miete.....	7
11. Rechtsnachfolge.....	7
<b>Teil II – Anforderungen an Flexi-Heime</b> .....	<b>8</b>
12. Unterbringung.....	8
13. Infoblatt für Bauherr*innen und Planer*innen von Flexi-Heimen.....	8
<b>Teil III – Schlussbestimmungen</b> .....	<b>8</b>
14. Allgemeines.....	8
15. Ausnahmen, Abweichungen.....	8
16. Inkrafttreten, Außerkrafttreten.....	8

## Präambel

Die Landeshauptstadt München gewährt auf der Grundlage des Art. 19 i.V.m. Art. 1 Satz 3 BayWoFG und im Rahmen ihres Gesamtplans zur sozialen Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel Zuwendungen für die Förderung von Flexi-Heimen auf der Grundlage der Stadtratsbeschlüsse vom 21.10.2015 („Kommunales Wohnungsbauprogramm“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858) und vom 26.07.2017 („Gesamtplan III“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) sowie deren Fortschreibung in der jeweils geltenden Fassung. Für die Förderung gelten die nachstehenden Bestimmungen. Rechtsgrundlage für die Versorgung wohnungsloser Haushalte zur sicherheitsrechtlichen Unterbringung in Flexi-Heimen sind Art. 6 und 7 Abs. 2 Nr. 3 Gesetz über das Landesstrafrecht und das Verordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (LStVG) i. V. m. Art. 57 Abs. 1 S. 1 Bayerische Gemeindeordnung (BayGO) als kommunale Pflichtaufgabe. Für die Förderung gelten die nachstehenden Bestimmungen.

Mit den oben genannten Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrates wurde als neue Form für Unterbringung das sogenannte „Flexi-Heim“ eingeführt. Ziel ist es, verschiedene Zielgruppen mit Wohnungsnotstand in einem Flexi-Heim temporär mit einer Unterkunft zu versorgen, die über die bisherige Unterbringung z.B. in Pensionen hinaus geht. Die Unterbringung in einem Flexi-Heim stellt eine kurzfristige Mindestversorgung für i.d.R. bis zu 6 Monaten dar und soll als Vorbereitung für ein geregeltes Mietverhältnis dienen. Damit kann während der Wartezeit auf eine Wohnung in München eine Situation hergestellt werden, die sich weitgehend wie dauerhaftes Wohnen anfühlt. Eine weiterführende Versorgung der Haushalte aus den Flexi-Heimen mit dauerhaftem Wohnraum wird als Ziel angestrebt.

Zielgruppen sind wohnungslose Haushalte, wie z.B. Einzelpersonen, Paare, Familien, Alleinerziehende, anerkannte Flüchtlinge sowie junge Erwachsene aus der stationären Jugendhilfe. Die Größe eines Flexi-Heims ist von der Sozialverträglichkeit, den Bedarfen sowie der Lage im Stadtgebiet abhängig und ist mit dem Sozialreferat der Landeshauptstadt München abzustimmen.

Bauordnungrechtlich sind Flexi-Heime als soziale Einrichtungen mit wohnhaftem Charakter einzustufen. Flexi-Heime stellen Sonderbauten nach Art. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) dar. Sie sind zulässig im reinen Wohngebiet (WR), allgemeinen Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), urbanen Gebieten (MU) sowie Kerngebiet (MK). Sie sind in der Regel nicht zulässig im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI).

## Teil I – Allgemeines

### 1. Zweck der Förderung

Zweck der Förderung ist die Errichtung von Flexi-Heimen. Die Förderung dient der anteiligen Deckung der Investitionskosten für Flexi-Heime auf der Basis des Gesamtplanes III der Landeshauptstadt München und unter Beachtung der allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen aus Mitteln der Landeshauptstadt München.

### 2. Grundsätze der Förderung

- 2.1. Die Förderung eines Flexi-Heims erfolgt ab einer Anzahl von 50 Bettplätzen.
- 2.2. Für die Förderung der Kosten der Errichtung (Kostengruppen 100-800 der Kostenberechnung nach DIN 276, jedoch ohne Kostengruppe 600 - Ausstattung) eines Flexi-Heims ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Bewilligungsstelle.

- 2.3. Ein Rechtsanspruch auf die beantragte Förderung besteht nicht.
- 2.4. Vor der Entscheidung der Bewilligungsstelle über den Einsatz von Fördermitteln darf mit dem Bau nicht begonnen und kein Kaufvertrag bzw. kein Erbbaurechtsvertrag oder rechtsverbindlicher Kaufanwartschaftsvertrag für ein schlüsselfertig erstelltes Gebäude geschlossen werden. Maßnahmen, die ohne die vorherige Zustimmung der Bewilligungsstelle begonnen wurden, werden nicht gefördert.
- 2.5. Lage, Form, Größe, Beschaffenheit und Erschließung des Grundstücks müssen eine wirtschaftliche Bebauung zulassen. Auf kostensparendes und umweltschonendes Bauen und Betreiben ist besonders zu achten. Die Bedarfsanerkennung und Billigung des Standortes erfolgt durch das Sozialreferat.
- 2.6. Ein bestehendes Erbbaurecht muss noch eine Restlaufzeit von mindestens 60 Jahre haben (ab Zeitpunkt der Bewilligung).
- 2.7. Für die Förderung der Ausstattung mit festem und beweglichem Mobiliar (Kostengruppe 600) ist das Sozialreferat Bewilligungsstelle.

### 3. Gegenstände der Förderung

Fördergegenstände sind:

- 3.1. Baumaßnahmen, durch die ein Flexi-Heim in einem neu gebauten, selbstständig benutzbaren Gebäude geschaffen wird (Neubau).
- 3.2. Die Erweiterung (Anbau, Aufstockung) eines bestehenden Gebäudes, das bereits als Flexi-Heim genutzt wird.
- 3.3. Die Änderung von Gebäuden (Umbau) zu Flexi-Heimen unter wesentlichem Bauaufwand, die bisher nicht zur Unterbringung von wohnungslosen Haushalten genutzt wurden.
- 3.4. Die unter wesentlichem Bauaufwand erfolgende Änderung von Gebäuden, die zur Unterbringung von wohnungslosen Haushalten errichtet und genutzt wurden, unter der Voraussetzung, dass das Gebäude am 31. Dezember des Jahres der Antragstellung mindestens 35 Jahre alt oder bei Vorliegen besonders schwerer Mängel mindestens 25 Jahre alt ist.
- 3.5. Die Erstausrüstung mit festem und beweglichem Mobiliar entsprechend der im Infoblatt für Bauherr\*innen und Planer\*innen von Flexi-Heimen beschriebenen Mindeststandards.

Kein Gegenstand der Förderung sind der Betrieb, die Instandhaltung, die Instandsetzung sowie Schönheitsreparaturen.

### 4. Förderempfänger\*in

- 4.1. Förderempfänger\*in für die Baumaßnahme ist die\*der Grundstückseigentümer\*in/ die\*der Erbbauberechtigte\*r/ die\*der Gebäudeeigentümer\*in/ die\*der Erwerber\*in.
- 4.2. Förderempfänger\*in für die Ausstattung der Flexi-Heime mit **festem** Mobiliar ist die\*der Grundstückseigentümer\*in/ die\*der Erbbauberechtigte\*r/ die\*der Gebäudeeigentümer\*in/ die\*der Erwerber\*in.
- 4.3. Förderempfänger\*in für die Ausstattung der Flexi-Heime mit **beweglichem** Mobiliar ist die\*der Betreiber\*in.
- 4.4. Die Förderempfänger\*innen müssen zuverlässig und leistungsfähig sein.
- 4.5. Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der\*des Förderempfänger\*in können auf deren\*dessen Kosten die Bewilligungsstellen die erforderlichen Auskünfte einholen.

len und entsprechende Nachweise (z.B. Einkommens- und Vermögensverhältnisse, vorhandenes Eigenkapital) verlangen.

- 4.6. Förderempfänger\*innen einer Bauwerksförderung müssen die Gewähr dafür bieten, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß und wirtschaftlich durchgeführt wird.

## **5. Art und Umfang der Förderung**

- 5.1. Die Förderung der Kosten für die Errichtung eines Flexi-Heims wird in Form eines Baudarlehens gewährt. Hierfür gelten folgende Bestimmungen:

- a) Für die Baumaßnahme ist eine Kostenobergrenze festgesetzt (s. Infoblatt für Bauherr\*innen und Planer\*innen von Flexi-Heimen, Teil II, Buchstabe B. Kosten, Ziffer 3).  
In begründeten Einzelfällen kann von der Kostenobergrenze um bis zu 20 v. H. je Quadratmeter anrechenbarer Nutzungsfläche (in Anlehnung an NUF nach DIN 277, Netto-Raumfläche ohne Technikflächen und ohne Verkehrsflächen) abgewichen werden. Im Einzelfall können zusätzlich Sonderkosten entsprechend dem Infoblatt für Bauherr\*innen und Planer\*innen von Flexi-Heimen gemäß Teil II., Buchstabe B. Kosten, Ziffer 3. anerkannt werden.
- b) Die Kostenobergrenze wird unter Berücksichtigung der Entwicklung des Baukostenindex des Bayerischen Landesamtes für Statistik in angemessenen Abständen angepasst.
- c) Die Kosten sind frühzeitig mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abzustimmen.
- d) Die Förderung erfolgt in einer Höhe von maximal 75 % der Kosten der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Kostenobergrenze. Für die Förderung von pflichtigen Tiefgaragenstellplätzen gilt darüber hinaus eine Obergrenze in Form eines Festbetrages (s. Infoblatt für Bauherr\*innen und Planer\*innen von Flexi-Heimen, Teil II, Buchstabe B. Kosten, Ziffer 3). Die weiteren 25 % sind über Eigenleistungen (mindestens aber 15 %) und Fremdkapital zu finanzieren. Die Eigenleistungen von mindestens 15 % der Gesamtkosten können Geldmittel, der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen, der Wert des eigenen Grundstückes und soweit bebaut auch der Wert verwendeter Gebäudeteile sein.
- e) Der Zinssatz für das Baudarlehen beträgt 0,5 v.H. jährlich. Er wird für die Zeit der bestimmungsgemäßen Verwendung des Flexi-Heims auf Null ermäßigt, die Tilgung ausgesetzt. Für jedes volle Kalenderjahr der bestimmungsgemäßen Verwendung des Flexi-Heims wird ein Kapitalnachlass von 2,5 v.H. bei 40 Jahren Bindungsdauer (bzw. 1,25 v.H. bei 80 Jahren Bindungsdauer) bezogen auf den Nominalbetrag des Baudarlehens gewährt.
- f) Es besteht die Verpflichtung, die volle Laufzeit des Baudarlehens auszuschöpfen und das Baudarlehen nicht vorzeitig zurückzuzahlen.
- g) Eine Änderung des Verwendungszwecks ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich. Eine Rücknahme der nach Nr. 7.1 Buchstabe e) gewährten Zinsabsenkung und die Festlegung einer Tilgung bleiben für diesen Fall vorbehalten.

- 5.2. Die Förderung der Erstausrüstung (festes und bewegliches Mobiliar) wird in Form eines Investitionskostenzuschusses gewährt. Die Kosten für das Mobiliar sind im Vorfeld mit dem Sozialreferat abzustimmen und durch dieses zu genehmigen bzw. zu bewilligen.

- 5.3. Das Baudarlehen unter Punkt 5.1 sowie der Investitionskostenzuschuss unter Punkt 5.2 können unabhängig voneinander in Anspruch genommen werden.

## **6. Finanzierungsgrundsätze und Sicherung des Baudarlebens**

- 6.1. Dem Baudarlehen dürfen in der Regel nur unkündbare Tilgungsdarlehen zu den für erstellte Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung darf in der Regel höchstens 2 v. H. jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen; das gilt nicht in Fällen einer Finanzierung mit Bausparkassendarlehen und Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).
- 6.2. Zur Finanzierung der Gesamtkosten dürfen Kapitalmarktmittel nur in einer Höhe aufgenommen werden, die die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht gefährdet. Errechnet sich ein Minderertrag, so hat die\*der Förderempfänger\*in darzulegen, wie sie/er den Minderertrag anderweitig langfristig abdecken wird.
- 6.3. Eine angemessene Eigenkapital-Verzinsung ist bis zu einem Wert von bis zu max. 2 % zulässig (bezogen auf den Zeitpunkt der Antragstellung und bei statischer Wirtschaftlichkeitsberechnung).
- 6.4. Das Baudarlehen ist im Grundbuch an rangbereitesten Stelle und unmittelbar nach den für die Finanzierung des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen dinglich zu sichern. Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für das Darlehen entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. Dem Baudarlehen dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen. Auf eine dingliche Sicherung kann bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts verzichtet werden.

## **7. Belegungsbindungen**

- 7.1. Auf städtischen Grundstücken beträgt die Bindungsdauer 80 Jahre ab Bezugsfertigkeit, längstens aber bis zum Ablauf eines bestehenden Erbbaurechts.
- 7.2. Auf privaten Grundstücken beträgt die Bindungsdauer 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit. Es kann seitens der Bewilligungsstelle eine verlängerte Bindungszeit angeboten werden.
- 7.3. Die\*der Eigentümer\*in muss der Stadt an dem Flexi-Heim samt Zubehör für die Dauer von mindestens 40 Jahre ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht zur Nutzung als Flexi-Heim einräumen. Dies gilt sowohl für Flexi-Heime auf privaten Grundstücken, als auch für Flexi-Heime auf städtischen Grundstücken. Die\*der Eigentümer\*in muss dafür Sorge tragen, dass dieses Recht uneingeschränkt ausgeübt werden kann.
- 7.4. Zur Sicherung des Belegungsrechts zur Nutzung als Flexi-Heim nach Nr. 7.3 ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zugunsten der Stadt einzutragen, der im Rang endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und/oder Stadtwerke München GmbH vorgehen oder gleichstehen dürfen. Deren Löschung erfolgt auf Anforderung, sobald ab Bezugsfertigkeit des Flexi-Heims und im Anschluss daran weitere 40 Jahre vergangen sind.
- 7.5. Zusätzlich ist auf städtischen Grundstücken der Stadt von der\*dem Eigentümer\*in ein Belegungsrecht „für soziale Zwecke“ für die Dauer von 80 Jahren ab Bezugsfertigkeit, längstens aber bis zum Ablauf des Erbbaurechts, einzuräumen. Nach Ablauf der Nutzung als Flexi-Heim (mindestens 40 Jahre ) kann das Flexi-Heim samt Zubehör in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und/oder dem Sozialreferat in Wohnungen entsprechend einem kommunalen Förderprogramm für Mietwohnungen, soweit vorhanden, umgewandelt und berechtigten Haushalten als Mietwohnung dauerhaft zur Verfügung gestellt oder einer anderen sozialen Nutzung zugeführt werden. Die\*der Eigentümer\*in muss dafür Sorge tragen, dass dieses Recht uneingeschränkt ausgeübt werden kann.

- 7.6. Zur Sicherung des Belegungsrechts nach Nr. 7.5 ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zugunsten der Stadt einzutragen, der im Rang endgültig nur Rechte zugunsten der Stadt und/oder Stadtwerke München GmbH vorgehen oder gleichstehen dürfen. Deren Löschung erfolgt auf Anforderung, sobald ab Bezugsfertigkeit des Flexi-Heims und im Anschluss daran weitere 80 Jahre vergangen sind. Soweit eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Flexi-Heim eingetragen ist, geht diese der hier unter diesem Punkt genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, einschließlich dem Rang, vor.

## **8. Antrags- und Bewilligungsverfahren**

- 8.1. Der Antrag auf Förderung der unter Nrn. 3.1 bis 3.4 genannten Kosten ist beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Bewilligungsstelle einzureichen. Die Bewilligungsstelle prüft die Vollständigkeit der Unterlagen sowie die Einhaltung der förderrechtlichen Vorschriften und bewilligt die Fördermittel.
- 8.2. Der Antrag bzw. die Anträge auf Förderung der Erstausrüstung (Nr. 3.5) ist/sind beim Sozialreferat als Bewilligungsstelle einzureichen.

## **9. Auszahlung und Verwaltung der Fördermittel, Verwendungsnachweis**

- 9.1. Den Bewilligungsstellen (Nr. 9.1 und 9.2) obliegt die Aufgabe der Sicherung der Fördermittel im jeweiligen Bewilligungsbescheid festgelegten Umfang sowie die Ausreichung und Verwaltung der Fördermittel.
- 9.2. Die\*der Förderempfänger\*in beantragt die Auszahlung der Fördermittel bei der jeweiligen Bewilligungsstelle.
- 9.3. Die Auszahlung des bewilligten Baudarlehens für die Errichtung eines Flexi-Heims erfolgt nach Prüfung des Baufortschritts und der ordnungsgemäßen Verwendung bisher ausgezahlter Raten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Es werden folgende vier Ratenzahlungen geleistet:
- a) 30 v. H. nach der Fertigstellung der Kellerdecke oder bei nicht unterkellerten Gebäuden nach der Fertigstellung der Bodenplatte oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Einrichtung der Baustelle und dem Beginn der Arbeiten,
  - b) 35 v. H. nach der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung oder bei einer Änderung und Erweiterung von Gebäuden nach der Fertigstellung der sanitären Installation und des Innenputzes,
  - c) 25 v. H. nach Erreichen der Bezugsfertigkeit und
  - d) 10 v. H. nach restloser Fertigstellung und Übergabe an die\*den Betreiber\*in. Die\*der Betreiber\*in hat die bestimmungsgemäße Belegung gegenüber dem Sozialreferat nachzuweisen.
- 9.4. Die Auszahlung des bewilligten Investitionskostenzuschuss für die Ausstattung eines Flexi-Heims mit beweglichen und festem Mobiliar erfolgt
- a) nach Beschlussfassung als Vorauszahlung für das feste Mobiliar an die\*den Investor\*in, für das bewegliche Mobiliar an die\*den Betreiber\*in. Nach Abschluss der Maßnahmen und Vorlage der Rechnungen erfolgt eine Verwendungsnachweisprüfung. Hier kann es evtl. zu einer Kürzung der Fördermittel und zu einer Rückzahlungsverpflichtung kommen, wenn Kosteneinsparungen auf Seiten der\*des Investorin bzw. der\*des Betreiber\*in eintreten oder andere Finanzierungsmittel zum Einsatz kommen
- oder

- b) die\*der Investor\*in und die\*der Betreiber\*in geht in Vorleistung. Die Zahlung des Investitionskostenzuschusses erfolgt nach Abschluss der Maßnahmen und Vorlage aller Rechnungen in tatsächlicher Höhe (bis zur im Stadtratsbeschluss/Bewilligungsbescheid genehmigten Höhe).
- 9.5. Die\*der Förderempfänger\*in erstellt den Verwendungsnachweis und legt diesen der jeweiligen Bewilligungsstelle vor. Die jeweiligen Bewilligungsstellen prüfen den Verwendungsnachweis und stellen eine Schlussbestätigung aus.

## 10. Höchstzulässige Miete

- 10.1. Es wird eine höchstzulässige durchschnittliche monatliche Erstvermietungsmiete je Quadratmeter anrechenbarer Nutzungsfläche (netto/kalt) für das Flexi-Heim anerkannt (s. Infoblatt für Bauherr\*innen und Planer\*innen von Flexi-Heimen, Teil IV, Buchstabe F). Der Bewilligungsstelle bleibt es vorbehalten, Anpassungen bei der höchstzulässigen Erstvermietungsmiete vorzunehmen, wenn dies im Rahmen der allgemeinen Entwicklungen der Mieten und Lebenshaltungskosten erforderlich ist.
- 10.2. Neben der zulässigen Erstvermietungsmiete darf die\*der Vermieter\*in Betriebskosten sowie Heizkosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangen.
- 10.3. Die festgelegte Erstvermietungsmiete (netto/kalt) ist in den ersten 5 Jahren (gerechnet ab dem erstmaligen Bezug des Flexi-Heims) nicht zu erhöhen. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 6. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI), ( $\text{Indexwert neu} : \text{Indexwert alt} \times 100 - 100 = \text{prozentual zulässige Mietsteigerung}$ ), möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Nach jedem Rechenschritt wird auf drei Dezimalstellen gerundet, der Mieterhöhungsbetrag wird auf zwei Dezimalstellen gerundet. Wenn die abgeschnittene Dezimalstelle fünf oder mehr beträgt, wird aufgerundet, sonst abgerundet.
- 10.4. Die in den ersten 5 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden.
- 10.5. Bei einer Neuvermietung während der Bindungszeit darf nur die Miete verlangt werden, die sich bei Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätte.
- 10.6. Die\*der unter Nr. 4.1 genannte Förderempfänger\*in muss die\*den Mieter\*in bei Abschluss des Mietvertrages schriftlich über die vorgenannten Regelungen zur Erstvermietungsmiete und zu den zulässigen Mietanpassungen informieren und diese Regelungen als eigene Rechte der\*des Mieter\*in in die Mietverträge bei der Erst- und jeder Wiedervermietung aufnehmen.
- 10.7. Für die Bewirtschaftungskosten (ohne Abschreibung, für Instandhaltung, Verwaltungskosten) ist eine jährliche Pauschale je Quadratmeter anrechenbarer Nutzungsfläche anzusetzen (s. Infoblatt für Bauherr\*innen und Planer\*innen von Flexi-Heimen, Teil IV, Buchstabe F).

## 11. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Programm gelten auch für die\*den Rechtsnachfolger\*in \*des Förderempfänger\*in.

## **Teil II – Anforderungen an Flexi-Heime**

### **12. Unterbringung**

Die temporäre Unterbringung erfolgt in abgeschlossenen Apartments mit Küchenzeile und Sanitärbereich. Je nach Zielgruppe ist ein unterschiedlicher Unterbringungsstandard anzusetzen, der für das jeweilige Vorhaben im Einzelfall mit dem Sozialreferat abzustimmen ist.

### **13. Infoblatt für Bauherr\*innen und Planer\*innen von Flexi-Heimen**

13.1. Im Infoblatt für Bauherr\*innen und Planer\*innen von Flexi-Heimen werden folgende Anforderungen beschrieben, die zur Errichtung eines Flexi-Heims erfüllt sein müssen:

- I. Leistungsumfang
- II. Technische Anforderungen
- III. Empfehlungen zum brandschutztechnischen Umgang mit Flexi-Heimen
- IV. Wesentliche Voraussetzungen
- V. Definition Varianten Flexi-Heime

13.2. Die Anforderungen an Flexi-Heime werden in angemessenem Umfang vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Sozialreferat stetig fortgeschrieben und sind in der bei Einreichen des Bauantrages bzw. der technischen Prüfung des Förderantrages geltenden Fassung einzuhalten.

## **Teil III – Schlussbestimmungen**

### **14. Allgemeines**

Sofern in der Richtlinie oder im Infoblatt für Bauherr\*innen und Planer\*innen von Flexi-Heimen keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten analog die Nrn. 4 -7 der Wohnraumförderbestimmungen 2012 (WFB 2012).

### **15. Ausnahmen, Abweichungen**

Das Sozialreferat sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung können in begründeten Einzelfällen von einzelnen Regelungen dieses Förderprogramms Ausnahmen oder Abweichungen erteilen.

### **16. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Das Förderprogramm Flexi-Heime für wohnungslose Haushalte im Rahmen der Beschlüsse „Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück, Kommunales Wohnungsbauprogramm“ vom 21.10.2015 und „Gesamtplan III“ vom 26.07.2017 der Landeshauptstadt München tritt mit Beschlussfassung am 23.02.2022 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die bisher gültige Richtlinie zur „Förderung von Wohnheimen für Wohnungslose Haushalte, Alleinstehende, Auszubildende und Personen in Mangelberufen der städtischen Daseinsvorsorge“ im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauförderprogramms der Landeshauptstadt München auf der Rechtsgrundlage des Art. 19 BayWoFG vom 29.07.2015 außer Kraft.