

**Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel
Sanierung und Modernisierung
des Stiftungsanwesens Rothmundstr. 3**

Projektkosten (Kostenobergrenze) 2.435.000 €

1. Genehmigung des Bedarfs des Sanierungskonzepts
2. Projektauftrag

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02109

Beschluss des Sozialausschusses vom 03.02.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Grunddaten

1.1 Stifter und Stiftung

Der am 14.08.1974 verstorbene Anton Ehrlichbauer hat mit Testament vom 05.04.1973 die Landeshauptstadt München zu seiner Alleinerbin eingesetzt. Zum Nachlassvermögen gehörte unter anderem das Anwesen Rothmundstr. 3.

Bezüglich der Immobilie war in den testamentarischen Verfügungen Folgendes enthalten:

„Die Bewohner müssen im Hause bleiben dürfen“ „dürfen nicht gesteigert werden“ und „das Anwesen bzw. das Grundstück als Andenken an die Münchner Familie Ehrlichbauer soll nicht veräußert werden“.

Der Erblasser, hat im Rahmen der Stifterberatung den Wunsch geäußert, dass sein Nachlassvermögen dereinst einer Stiftung mit mildtätigen Zwecken zugeführt wird, die für bedürftige Münchener Bürger Beihilfen bei unverschuldeter Notlage gewährt.

Daher wurde mit Beschluss des Jugend- und Sozialausschusses vom 19.03.1975 die Zuführung des Nachlass zum nichtrechtsfähigen Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel als Zustiftung beschlossen. Zweck der Stiftung ist die Gewährung von Zuwendungen „an bedürftige, blinde, krüppelhafte und altersschwache“ Personen.

1.2 Finanzsituation der Stiftung

Kapitalvermögen der Stiftung (Stand 30.11.2014)

Grundstockvermögen	rd.	3.854.324 €
freie Rücklage	rd.	4.502.196 €
Instandhaltungsrücklage	rd.	2.123.481 €
Verbrauchsrücklage	rd.	1.454.239 €

Immobilienvermögen

Neben dem Anwesen in der Rothmundstr. 3 gehören noch folgende weiteren Immobilien zum Stiftungsvermögen:

- a) Das Wohnhaus (KG, EG + 3 OG + DG) Liebigstr. 7 mit sechs Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 942 m² wurde im Jahr 2008 generalsaniert.
- b) Das Anwesen (KG, EG + 4 OG) Deisenhofener Str. 51 mit einer Kinderkrippe und sieben Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 750 m²
- c) Das Anwesen (KG, EG + 2 OG + DG) Körnerstr. 1 mit einer Kinderkrippe und vier Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 564 m² wurde im Jahr 2000 instandgesetzt.

1.3 Das Anwesen Rothmundstr. 3

Das Gebäude wurde 1896 als Mehrfamilienhaus (E + IV) mit neun Wohneinheiten und einem Laden im Erdgeschoss auf dem 300 m² großen Flst. 10027 Sekt. VI errichtet. Es verfügt über eine Wohnfläche von rd. 667 m² und einer Nutzfläche von rd. 80 m². Der im Gebäude vorhandene Trockenspeicher ist ausbaufähig; insoweit besteht im Dachgeschoss noch eine Baurechtsreserve.

Das Haus ist in der Denkmalliste als Einzeldenkmal „Neurenaissance, Ende 19. Jh.“ eingetragen und liegt im Umgriff der Erhaltungssatzung „Schlachthofviertel“.

Ein derzeit noch bestehendes Mietverhältnis wurde noch vom Erblasser begründet. Es fällt daher unter unter den besonderen testamentarisch verfügten Schutz des Stifers.

1.4 Sanierungsbedarf

Seit der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1896 wurden keine wesentlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Alle Wohnungen befinden sich in einem allgemein schlechten Zustand. Allein die technischen Installationen Elektro, Heizung und Sanitär sind derart schad- und mangelhaft, dass deren Erneuerung bereits mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden wäre. Die denkmalgeschützte Fassade weist erhebliche Schäden auf. Der Dachstuhl

und Eindeckung sind sowohl aus statischer als auch aus bausubstanzieller Sicht derart desolat, so dass diese Bauteile, auch bei Nichtausbau des Dachspeichers, erneuert werden müssen. Das Anwesen bedarf daher dringend einer durchgreifenden Sanierung und Modernisierung.

1.5 Zwischennutzung

Die bislang leerstehenden fünf Wohnungen wurden für ein einfaches niederschwelliges Mietniveau zur Zwischennutzung hergerichtet und dem Träger Condrops zur Belegung mit jugendlichen Flüchtlingen ab 01.01.2015 zur Verfügung gestellt, so dass derzeit alle Wohnungen belegt sind.

2. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Sanierungskonzepte

2.1 Kriterien für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Die Leistungsfähigkeit einer Stiftung, d.h. wie gut sie ihren satzungsmäßigen Stiftungszweck erfüllen kann, hängt maßgeblich von den Erträgen aus ihrem Grundstockvermögen ab. Eine nachhaltige und gute Vermögensverwaltung legt daher den entscheidenden Grundstein für ihre zukünftige Leistungskraft und damit den Grad, mit dem sie ihren sozialen Beitrag für die Münchner Bevölkerung leisten kann.

Eine umfassende Überprüfung von investiven Maßnahmen der Stiftungen auf ihre dauerhafte Wirtschaftlichkeit ist daher dringend geboten.

Nach fachlicher Einschätzung des städtischen Bewertungsamtes hat sich in der Immobilienwirtschaft als etablierte und bewährte Methode für diesen Zweck eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Form des internen Zinssatzes (IRR = internal rate of return) über einen definierten Bewirtschaftungszeitraum (hier 20 Jahre) der Investivmaßnahme herausgebildet. Sie bietet gegenüber den statischen Methoden die Möglichkeit, alle wesentlichen wirtschaftlichen Faktoren und deren Veränderungen über einen definierten Zeitraum abzubilden und dabei die Auswirkungen auf die Rentabilität (Sanierungskosten, insbesondere Wert der Immobilie, laufender Unterhalt, Eigenkapitalverzinsung, Mieteinnahmen, Wert der Immobilie nach Ablauf des Betrachtungszeitraumes) darzustellen. Über die Berechnung des internen Zinsfußes wird ein kritischer Zinssatz ermittelt, bei dem die diskontierten Cashflows gerade ausreichend sind, um den Kapitaleinsatz wieder zu gewinnen und eine Mindestverzinsung des gebundenen Kapitals sicherzustellen. Der interne Zinsfuß stellt bei Überschreitung des Kapitalkostensatzes ein Rentabilitätsmaß dar. Dieses bezieht sich dabei auf das Anfangskapital, das hier dem Verkehrswert als Ausgangsgröße entspricht. Die bisher erarbeiteten Sanierungsvarianten wurden jeweils vom städtischen Bewertungsamt bzw. der GEWOFAG mit der gleichen Berechnungssystematik untersucht.

2.2 Sanierungskonzept des Kommunalreferates

Bereits im Jahr 2010 hat das Kommunalreferat zur Sanierung des Stiftungsanwesens ein Grobkonzept durch das Architekturbüro Mayer Rettenmeier Architekten GbR entwerfen lassen. Für die Sanierung wurden folgende Maßnahmen zu Grunde gelegt:

Dachgeschossausbau (neuer Dachstuhl mit Loggien), Vollwärmeschutz, neue Fenster, neue Bäder, Zentralheizung, neue Böden, Decken und vollständige Überarbeitung aller Wandoberflächen

Auf Grund einer Voruntersuchung hinsichtlich Denkmal-, Brand- und Schallschutz, Haustechnik, Bauphysik sowie Statik entstand ein belastbarer Kostenrahmen für diese Maßnahmen von 1,575 – 1,85 Mio. € (Stand: Februar 2011) für die Sanierung. Es war geplant, die Sanierung im komplett freigemachten Zustand durchzuführen. Eine Umsetzung der noch im Anwesen wohnenden Mieterinnen und Mieter war daher notwendig gewesen.

Das städtische Bewertungsamt hat für das Sanierungskonzept mit einem Kostenansatz von 1,7 Mio. € für Sanierungs- und Freimachungskosten einen internen Zinsfuß (internal rate of return) von 3,17 % ermittelt.

Aufgrund der gegebenen Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wäre grundsätzlich ein Maßnahmenbeginn möglich gewesen, sobald auch für die restlichen noch im Haus wohnenden Mieterinnen und Mieter eine sozialgerechte Umsetzung möglich gewesen wäre. Allerdings hätte die Maßnahme durch das Kommunalreferat bis zum anstehenden Verwalterwechsel zum 01.01.2012 nicht mehr realisiert werden können. Trotz intensiver Bemühungen des Sozialreferats, die GEWOFAG bereits im Vorfeld des Dienstleisterwechsels als künftige Verwalterin und Projektbetreuerin in das Projekt einzubeziehen, zeigte sich, dass eine Übergabe während der laufenden Sanierungsphase insbesondere wegen der noch nicht abgestimmten Zuständigkeiten, Strukturen und Abläufe mit zu vielen Risiken behaftet gewesen wäre. Es wurde daher von allen Beteiligten als zielführender erachtet, möglichst zügig nach Übergang der Immobilienverwaltung auf die GEWOFAG an den bereits erreichten Planungsstand anzuknüpfen, da dieser einen sinnvollen Übergabezeitpunkt darstellt. Entsprechende Gespräche zwischen Kommunalreferat, GEWOFAG und Sozialreferat haben bereits 2011 stattgefunden. Eine Abwicklung der Maßnahme durch das Kommunalreferat über den Zeitpunkt des Verwalterwechsels hinaus war nicht möglich, da seitens des Kommunalreferat aufgrund der neu zugewiesenen Aufgaben hierfür keine Personalressourcen mehr

vorhanden gewesen wären.

2.3 Sanierungskonzept der GEWOFAG

Mit Entscheidung des Sozialausschusses vom 09.01.2014 in nichtöffentlicher Sitzung wurde das Sozialreferat beauftragt, die GEWOFAG Grundstücksgesellschaft mbH mit der Durchführung eines Entwicklungskonzeptes u.a. für das Anwesen Rothmundstr. 3 zu beauftragen. Ziel dieses Entwicklungskonzeptes war es, das auf der Basis des vom Kommunalreferat zusammen mit dem Architekturbüro Mayer Rettenmeier Architekten GbR erarbeitete Sanierungskonzept aufzugreifen und die Planung und Kosten zu aktualisieren.

Das vorliegende Sanierungskonzept vom Mai 2014 sieht eine grundlegende Sanierung mit Instandsetzungsmaßnahmen vor. Darauf aufbauend werden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen untersucht und mit Kosten hinterlegt.

Mindestvariante mit Instandsetzungsmaßnahmen

Hierbei werden schad- und mangelhafte Bauteile behoben, um das Gebäude auf einen heutigen Baustandard zu bringen und eine langfristige und nachhaltige Vermietung zu ermöglichen. Diese Maßnahmen müssen umgesetzt werden, um die Gebäudesubstanz zu erhalten, eine Wieder- bzw. dauerhafte Vermietung zu erzielen und geltende gesetzliche Vorschriften (Verkehrssicherheit, Brandschutz etc.) einzuhalten.

Der bestehende Wohnraum wird wieder nutzbar gemacht und die Fassade (Fenster, Außenwand, Dach) komplett überholt. Die Haustechnik wird auf die heutigen technischen Anforderungen angepasst. Die Anbringung eines Wärmedämmungsverbundsystems (WDVS) auf der Hoffassade ist zu prüfen. Die Grundrisse werden geringfügig (Zusammenlegung von Bad und WC) verändert. Die Wohnfläche bleibt nahezu unverändert. Da kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, kann von einer zügigen Realisierung ausgegangen werden. Bei der Mindestvariante kann daher ein Baubeginn voraussichtlich Mitte 2016 erfolgen.

Im Einzelnen beinhaltet die Grundvariante folgende Maßnahmen:

Keller

- Brandschutztechnische Ertüchtigung der KG-Decke
- Einbau einer Bodenplatte und Estrich in den Technikräumen
- Einbau von Kellerabteil-Abtrennungen

Laden und Wohnungen

- Überprüfung der Deckenbalken und deren Auflager

- Einbau einer Brandschutzverkleidung an die Geschossdecken
- Dämmung der abgehängten Decke unter oberster Geschossdecke
- Zusammenlegung von Bädern und WCs
- Einbringen eines Trockenestrichs im Bereich der Bäder und Küchen
- Einbau von Fertigparkett, sofern Bestandsparkett nicht erhalten werden kann
- Überholung der Wohnungsinnentüren
- Einbau neuer Wohnungseingangstüren
- Abbruch der Kaminschächte im Dachgeschoss

Dach

- Erneuerung des Dachstuhls inkl. Vollsparrendämmung, Eindeckung, Verblechung und Fallrohre
- Einbau von Dachflächenfenstern

Treppenhaus

- Erhöhung des Treppengeländers
- Überarbeitung der Trittstufen

Fassade

- Austausch der Fenster durch 3-fach-Verglasung
- Putz- und Stuckausbesserungen sowie neuer Fassadenanstrich
- Ersatz der korrodierten Balkone als freistehende Balkonkonstruktion
- evtl. Anbringung eines WDVS auf der Hoffassade, Überholung der Hauseingangstüren

Haustechnik

- Herstellung eines Fernwärme-Anschlusses mit neuen Versorgungsleitungen und Heizkörpern
- Erneuerung von Sanitärleitungen und -gegenständen in allen Wohnungen
- Beibehalt der Lüftung über offenbare Fenster in Ergänzung mit Falzlüftern
- Einbau einer mechanischen Lüftung in Bädern (Überdachführung in bestehenden Kaminzügen)
- Erneuerung des Elektro-Hausanschlusses sowie der Strangleitungen bis hin zur Unterverteilung in den Wohnungen, deren Elektro-Verkabelung und Ausstattung

Außenanlagen

- Abbruch und Hinterfüllung des außenliegenden Kellerabgang
- Sanierung und Neuanstrich der Hofmauer
- Erneuerung der Hof-Pflasterung
- Herstellung eines Sickerschachts
- Herstellung einer Überdachung für Fahrräder und Müllbehälter

Für diese Maßnahmen ist keine Baugenehmigung erforderlich. Eine Abstimmung der Sanierungsmaßnahmen an der Straßenfassade ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege herbeizuführen.

Der Kostenrahmen ergibt folgende Kostenkennwerte und Kosten:

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400)/WFL	1.861,- €/m ² (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700)/WFL	2.754,- €/m ² (brutto)
Baukosten (KG 300-400)	1.389.960,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	2.057.163,- € (brutto)

Das Budget für die Mindestvariante der Instandsetzung beläuft sich auf rund 2.060.000 € brutto.

Option 1: Erweiterung der Wohnfläche durch Einbau von zwei Wohnungen in das Dachgeschoss

Option 1 ergänzt die Instandsetzungsmaßnahmen um den Einbau von zwei zusätzlichen Wohnungen in das Dachgeschoss. Neben der technischen Infrastruktur und Raumaufteilung sind straßenseitig Dachflächenfenster sowie hofseitig Dachgauben vorgesehen.

Für die Schaffung von neuem Wohnraum ist eine Baugenehmigung erforderlich. Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus bereits vollständig erschlossen. Aufgrund der notwendigen Erneuerung des kompletten Dachstuhls und Dachaufbaus ist der Kosten-Nutzen-Aufwand unter Berücksichtigung der neu hinzukommenden Mietfläche von ca. 137 m² positiv zu bewerten. Der Dachgeschossausbau fördert eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung.

Der Kostenrahmen berücksichtigt zudem eine Stellplatzablöse für 2 Stellplätze i.H.v. 25.000,- €.

Hierfür ist allerdings eine Baugenehmigung notwendig, so dass sich der Ausführungstermin voraussichtlich auf Frühjahr 2017 verschieben würde.

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400)/WFL	1.770,- €/m ² (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700)/WFL	2.732,- €/m ² (brutto)
Baukosten (KG 300-400)	267.500,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	374.275,- € (brutto)

Die Kosten für die Schaffung zwei neuer Wohnungen belaufen sich demnach auf rund 375.000,- € (brutto).

Option 2: Sanierung des Kellers durch Trockenlegung und Einbau einer neuen Bodenplatte in Teilbereichen

Option 2 beinhaltet eine Kellersanierung zur Trockenlegung und Verbesserung des Kellergeschosses zur Vermeidung von Feuchtigkeit aufgrund fehlender Abdichtung. Hierfür sind die Trockenlegung, der Einbau einer Bodenplatte mit Wärmedämmung in Teilbereichen sowie umfangreiche Putzsanierungen erforderlich. Um die Nutzbarkeit des Kellers zu verbessern, wäre diese Maßnahme durchaus sinnvoll, ist jedoch für die Erhaltung der Bausubstanz nicht zwingend erforderlich.

Für diese Maßnahme ist keine Baugenehmigung erforderlich. Der Ausführungstermin würde sich gegenüber der Mindestvariante nicht verändern.

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400)/WFL	122,- €/m ² (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700)/WFL	174,- €/m ² (brutto)
Baukosten (KG 300-400)	90.700,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	129.701,- € (brutto)

Die Kosten für die Sanierung des Kellers werden mit rund 130.000,- € (brutto) veranschlagt.

Option 3: Anbau eines freistehenden Aufzugs an die Hoffassade

Option 3 sieht den Anbau eines freistehenden Aufzugs an der Hoffassade vor. Neben der Genehmigungspflicht ist darauf hinzuweisen, dass eine barrierefreie Erschließung nicht erreicht werden kann, da der Aufzug nur die Zwischenpodeste der Treppe anfahren kann. In der Gesamtbetrachtung wird die Option 3 deshalb auch aufgrund der hohen Kosten nicht priorisiert.

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400)/WFL	194,- €/m ² (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700)/WFL	277,- €/m ² (brutto)
Baukosten (KG 300-400)	144.500,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	206.635,- € (brutto)

Die Kosten für den Anbau eines Aufzuges belaufen sich auf rund 210.000,- € (brutto).

Option 4: Energetische Maßnahmen durch Einbau von Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnung an der Hoffassade

Die energetische Maßnahme bleibt wegen des Denkmalschutzes der Straßenfassade auf die Hoffassade beschränkt. Zur Hoffassade orientieren sich in jeweils beiden Wohnungen die Nebenräume wie Küche und Bad. Je Geschoss orientiert sich nur ein Aufenthaltszimmer zum Innenhof. Die Effektivität einer dezentralen Wohnraumlüftung wäre ohne Querlüftungsmöglichkeit und mit Beschränkung auf die Nebenräume zu überprüfen. Zudem ermöglichen Fenster in allen Räumen eine natürliche Belüftung. Die Instandsetzungsmaßnahmen der Mindestvariante sehen außerdem bereits eine mechanische Entlüftung der Bäder über Dach vor. Aus diesem Grund wird die Option 4 ebenfalls nicht empfohlen.

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400)/WFL	152,- €/m ² (brutto)
Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700)/WFL	217,- €/m ² (brutto)
Baukosten (KG 300-400)	113.500,- € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	162.305,- € (brutto)

Die Kosten der Wohnraumlüfter werden mit ca. 160.000,- € (brutto) bepreist.

Die aktuellen Kosten der Grundvariante sowie aller Optionen beruhen auf einer Kostenermittlung des Architekturbüros Mayer Rettenmeier Architekten GbR mit Unterstützung von Fachplanern. Vereinzelt wurden spezifische Bauteile vor Ort vertieft untersucht (z.B. Boden- und Deckenöffnungen).

Nach derzeitiger Einschätzung der GEWOFAG ist für die Durchführung der Sanierung in der Grundvariante und bei allen Optionen keine vollständige Freimachung erforderlich. Die Bestandsmieterinnen und -mieter können daher auch während der Baumaßnahme im Haus verbleiben, unter entsprechender Anpassung des Sanierungsumfangs (z.B. keine Erneuerung der Elektrounterverteilung innerhalb der Wohnungen). Der volle Sanierungsumfang kann dadurch nur sukzessive das heißt bei späterem Mieterwechsel durchgeführt werden.

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der einzelnen Varianten

Bei allen zu berechnenden Varianten für die neu zu vermietenden Wohnungen wurde die sich nach dem Münchner Mietspiegel ergebende Mietspiegelmiete

angesetzt. Bei den bestehenden vier Wohnmietverträgen werden die Mieten grundsätzlich nach der Sanierung im Rahmen der nach § 559 BGB möglichen Modernisierungsumlage (11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten) angepasst. Selbst bei vorsichtiger und rechtlich möglicher Betrachtung ergäbe dies eine Modernisierungsumlage von 6,50 €/m²-Wohnfläche/Monat. Um die Mieten auch nach der Sanierung noch für die Mieterinnen und Mieter in einem finanzierbaren Rahmen zu halten, wurde grundsätzlich mit einer gekappten Modernisierungsumlage von 3,00 € gerechnet. Lediglich für ein Mieterpaar, das bereits zu Lebzeiten der Stifter im Haus wohnte, wurde in den Planungen die Umlage auf 1,50 € reduziert, um dem Wunsch des Stifters, diese Mieter von Mieterhöhungen weitgehend auszunehmen, Rechnung zu tragen.

a) Mindestvariante Instandsetzung

Ziel dieser Variante ist es, durch Instandsetzung des Gebäudebestands dieses wieder für eine langfristige und dauerhafte Vermietung herzurichten.

Bei dieser Variante konnte allerdings ein positiver interner Zinsfuß erst beim Ansatz der vollen Modernisierungsumlage von 6,50 €/m² erreicht werden. Der interne Zinsfuß würde für diesen Fall 1,03 % betragen, der jedoch deutlich unter dem Kapitalkostensatz liegt. Außerdem würde bei dieser Variante auf den Ausbau des Dachgeschosses und somit auf die Nutzung der auf dem Grundstück liegenden Baurechtsreserve zur Schaffung weiterer Wohnfläche verzichtet. Diese Variante wird daher den Zielen einer dauerhaften und nachhaltigen Verwaltung des Stiftungsvermögens nicht gerecht und wäre zudem mit einer sehr starken finanziellen Belastung der Bestandsmieter verbunden.

b) Option 1 (Instandsetzung + Dachgeschossausbau)

Bei dieser Variante ist neben einer umfassenden und nachhaltigen Instandsetzung des Gebäudes auch ein Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Wohnungengeplant. Hierbei wird das vollständige Baurecht und somit der Wert des Grundstücks genützt. Bei dieser Variante ergibt sich bei Ansatz einer Modernisierungsumlage von 1,50 €/m² ein interner Zinsfuß von 1,96 %. Bei Ansatz einer Modernisierungsumlage von 3,00 € wurde ein interner Zinsfuß von 2,41 % und bei Ansatz der vollen Umlage von 6,50 €/m² von 3,14 % ermittelt. Diese Variante würde durch den Ausbau des Dachgeschosses die auf dem Grundstück liegende Baurechtsreserve zur Schaffung weiterer Wohnfläche vollständig nutzen und könnte bereits bei einer Modernisierungsumlage von 3,00 €/m² Wohnfläche eine nur knapp unter dem Kapitalkostensatz liegende Verzinsung liefern.

c) Option 2 (Kellertrockenlegung), 3 (Aufzuganbau) und 4 (Wohnraumlüfter)

Die drei weiteren Optionen des Sanierungskonzepts wurden aufgrund der höheren Investitionskosten und den im Verhältnis zu den Mehrkosten nur geringen Mietsteigerungen nicht untersucht, da keine Wirtschaftlichkeit zu erwarten ist.

5. Entscheidungsvorschlag

Wie oben ausgeführt, ist Zweck der Stiftung die Gewährung von Einzelfallhilfen „an bedürftige, blinde, krüppelhafte und altersschwache“ Personen. Ihr Zweck ist nicht auf die zur Verfügungstellung von Wohnraum gerichtet. Andere als die satzungsgemäß festgelegten Zwecke darf die Stiftung daher nicht verfolgen, da die Immobilie ausschließlich dem Bereich der Vermögensverwaltung zuzuordnen ist.

Eine ordnungsgemäße Verwaltung gebietet daher, aus diesem Vermögenswert angemessene Erträge zu erwirtschaften und das Vermögen langfristig zu erhalten. Deshalb sind zugunsten der Stiftung und ihres sozialen Zwecks, in Abgrenzung zu den Vorgaben an einen städtischen Immobilienbestand, grundsätzlich alle Potenziale der Immobilie im Hinblick auf die baurechtlichen Möglichkeiten und die Erzielung von Einnahmen auszuschöpfen. Da es sich bei der Investition in eine Immobilie um eine langfristige Entscheidung handelt, sind bei der Renditeerwartung auch das Risiko, die Bindungsdauer der Investition und die allgemeine Lage auf dem Kapitalmarkt angemessen zu berücksichtigen. Die Zinssätze für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit Zuschlägen für z.B. lange Kapitalbindung, Preisänderungsrisiken im Immobilienbereich etc. bilden den Maßstab für ordentliche Erträge.

Die mit dem Sanierungskonzept beauftragten Architekten empfehlen aufgrund ihrer bautechnischen Untersuchungen und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, gestalterischer und baurechtlicher Gesichtspunkte die Umsetzung der Mindestvariante zur Instandsetzung des Gebäudes sowie die Option 1 (Dachgeschossausbau), die den Einbau von zwei Wohnungen in das Dachgeschoss beinhaltet. Die Gesamtkosten für die Mindestvariante mit Option 1 werden mit 2.435.000 € (brutto) angenommen.

Nach Wirtschaftlichkeitsberechnung der GEWOFAG kann mit Umsetzung der Mindestvariante mit Option 1 ein positiver Zinsfuß ermittelt werden, der den Erhalt des Vermögens und auch langfristig die Erträge aus der Immobilie sichert.

Die Mindestvariante mit Option 1 erwirtschaftet auf der Grundlage einer Mietspiegelmiete für die neu vermieteten Wohnungen und einer

Modernisierungsumlage von grundsätzlich 3,00 €/m²/Monat mit Ausnahme der o.g. einen Wohnung einen internen Zinsfuß von 2,41 %, der im Rahmen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung noch akzeptiert werden kann.

Es sollte daher auf der Grundlage eines Projektsteuerungsvertrages die GEWOFAG mit der Realisierung der Mindestvariante mit Option 1 beauftragt werden.

Für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes wird eine Kostenobergrenze in Höhe von 2.435.000 € brutto (inkl. 10 % Sicherheitszuschlag) festgelegt. Die weiteren Projektschritte „Projektgenehmigung“ und „Ausführungsgenehmigung“ lehnen sich rein formal an die Hochbaurichtlinien an, werden jedoch nur verwaltungsintern zwischen der GEWOFAG und dem Sozialreferat abgestimmt, sofern sich keine Kostenüberschreitung oder sonstigen gravierenden inhaltlichen Änderungen ergeben.

Dieses Verfahren führt zu einem klaren Fortschreiben und Abgleich der Informationen bezüglich des Planungsstandes und Umfangs sowie der Kosten des Projekts.

Für die Projektleitung und die einzelnen Phasen der Projektsteuerung von der Projektvorbereitung bis zum Projektabschluss wird das Sozialreferat ein Angebot der GEWOFAG auf der Grundlage der Honorarsätze des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO) einholen, das an die speziellen Anforderungen und den Leistungsumfang der Maßnahme angepasst wird.

Projektmanagementleistungen werden bei der GEWOFAG grundsätzlich auf der Grundlage der AHO abgerechnet. Dies gilt sowohl im Innenverhältnis als auch bei städtischen Referaten, wie z.B. dem Sozialreferat im Rahmen des Kommunalen Wohnraumbeschaffungsprogramms.

Um eine kompetente und zügige Abwicklung der anstehenden Maßnahmen zu erreichen, sollte ein Projektsteuerungsvertrag, der die gesamte Projektleitung und Projektsteuerung der Maßnahmen beinhaltet, abgeschlossen werden. Der Projektsteuerungsvertrag orientiert sich dabei von den Planungsschritten und Kostencontrolling grundsätzlich an den städtischen Hochbaurichtlinien. Soweit die bei der GEWOFAG bereits vorhandenen Verfahrensstrukturen von den städtischen Vorgaben abweichen, ist eine Modifikation möglich, soweit ein Kostencontrolling noch in ausreichendem Maß gewährleistet ist.

Bei optimalem Planungs- und Entscheidungsverlauf kann ab Maßnahmeentscheidung mit einer Planungszeit von ca. 2 Jahren gerechnet werden, so dass ein Baubeginn voraussichtlich im Frühjahr 2017 zeitgleich zum Ende der Zwischennutzung erfolgen

kann. Daran schließt sich eine Bauzeit von ca. 1 Jahr an, so dass voraussichtlich die sanierten Wohnungen im Frühjahr 2018 wieder zur Neuvermietung zur Verfügung stehen.

6. Maßnahmenfinanzierung

Die Finanzierung der Sanierung von insgesamt 2.435.000 € erfolgt ausschließlich aus Mitteln der nichtrechtsfähigen Stiftung „Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel“ und ohne Aufnahme von Fremdmitteln. Soweit zusätzlich Fördermöglichkeiten bestehen (z.B. für Denkmalschutz) werden diese – soweit möglich – in Anspruch genommen.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass der Sozialausschuss im vorliegenden Fall in seiner Eigenschaft als Organ der Stiftung beschließt. Bei der Entscheidung sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung wahrzunehmen.

7. Sozialverträgliche Mieten

Das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration wird rechtzeitig vor Beendigung der Maßnahme der für die zur Neuvermietung anstehenden Wohnungen einen konkreten Vorschlag für sozialverträgliche Mieten nach dem Modell des Ankaufs von Belegungsrechten erarbeiten. Dieses Modell ermöglicht eine Subventionierung der Mietspiegelmiete für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf des Sanierungskonzeptes wird genehmigt.
2. Das Sanierungskonzept der GEWOFAG (Mindestvariante mit Option 1) mit einer Baukostenobergrenze von 2.435.000 € brutto (incl. 10 % Sicherungszuschlag) wird genehmigt.
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die GEWOFAG Projekt GmbH mittels eines Projektsteuerungsvertrages zu beauftragen, die weiteren Planungsschritte einzuleiten und bis Ausführungsreife vorzubereiten und Firmenangebote einzuholen.
4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
5. Das Sozialreferat wird beauftragt, rechtzeitig vor der Neuvermietung der sanierten Wohnungen dem Stadtrat einen konkreten Vorschlag zur Förderung der neu zu vermietenden Wohnungen zur Beschlussfassung vorzulegen.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An das Sozialreferat, S-III-M**
An die Frauengleichstellungsstelle
An das Kommunalreferat, IS
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
z.K.

Am

I.A.