

Kommunales Wohnungsbauprogramm

Budgetausweitung für die Förderung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in den Teilprogrammen B und BR des Kommunalen Wohnungsbauprogramms

Erhöhung der Zuschüsse
Haushaltsjahr 2017 ff.

Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06396

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 22.09.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Da sich der Wohnungsbestand in den Teilprogrammen B und BR des Kommunalen Wohnungsbauprogramms stetig vergrößert und regelmäßig mehr neue Wohnungen bezugsfertig werden als Bestandswohnungen aus der Förderung für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung herausfallen, erhöht sich die Fördersumme ab 2017 dauerhaft von bisher rund 128.800 € um rund 45.400 € auf insgesamt rund 174.200 € pro Jahr.

1. Ausgangslage (vgl. auch Anlage „Rahmenkonzeption“)

Im Teilprogramm B des Kommunalen Wohnungsbauprogramms fördert die Landeshauptstadt kleinere Wohnprojekte. Die Objekte umfassen in der Regel nicht mehr als 30 Wohnungen für Alleinstehende sowie Familien und werden bevorzugt in gewachsenen Stadtteilen angesiedelt. Vor allem Menschen aus Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe oder aus städtischen Notquartieren sollen hier die Möglichkeit haben, wieder dauerhaft und selbstbestimmt zu wohnen. Im Teilprogramm BR werden nach derselben Konzeption Belegrechte für Wohnungen durch die Landeshauptstadt erworben.

Neben der geringen Größe der Objekte trägt vor allem ein spezielles sozial und ökologisch orientiertes Hausverwaltungskonzept zur erfolgreichen Integration der Mieterinnen und Mieter in ihre neue Wohnumgebung bei. Die Hausverwaltung arbeitet vernetzend mit den lokalen Fachdiensten zusammen. Sie unterstützt die aktive Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner an der Hausgemeinschaft und fördert deren Befähigung zum selbstbestimmten Wohnen.

Zur Deckung der wegen des besonderen Aufwands höheren Kosten zahlt das Sozialreferat - zusätzlich zur gesetzlichen Verwaltungspauschale - eine Verwaltungspauschale in Höhe von 275 € je Jahr und Wohnung für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung. Dies erfolgt im Wege eines Zuschusses für einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren. Grundlage der Zuwendungen ist das am 01.02.2012 von der Vollversammlung des Stadtrates verabschiedete wohnungspolitische Handlungsprogramm 2012 – 2016 „Wohnen in München V“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187) mit dem darin enthaltenen fortgeschriebenen kommunalen Wohnungsbauprogramm.

2. Ausweitung des jährlichen Gesamtbudgets für die Förderung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung

Seit Beginn der Teilprogramme B und BR des Kommunalen Wohnungsbauprogramms wurde die sozial und ökologische Hausverwaltung in insgesamt 42 Häusern eingesetzt. In 16 dieser Objekte ist sie aktuell noch aktiv tätig. Bis Ende 2018 soll ein Einsatz in weiteren 18 Häusern erfolgen. Die aufgrund der angespannten Mietmarkt- und Wohnungslosensituation erhöhten Zielzahlen für den Bau von Objekten im Teilprogramm B des Kommunalen Wohnungsbauprogramms führen zu einer steigenden Zahl von Baufertigstellungen und damit zu einem steigenden Bedarf am Einsatz der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung.

3. Erläuterung zu den Kosten

Durch die Steigerung der Bezugszahlen ist die Zahl der neu zu fördernden Objekte regelmäßig größer als die Zahl derer, deren Förderzeitraum endet. Dadurch steigt die Zahl der gleichzeitig zu bezuschussenden Wohnungen dauerhaft an. Aus diesem Grund ist eine Ausweitung des jährlichen Gesamtbudgets für die Bezuschussung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung von bisher rund 128.800 € um rund 45.400 € auf insgesamt rund 174.200 € pro Jahr notwendig.

Die Höhe des Zuschusses orientiert sich an der gesetzlichen Verwaltungspauschale für Sozialwohnungen nach der II. Berechnungsverordnung und wurde zuletzt mit Beschluss des Sozialausschusses vom 25.03.2014 („Zuschussnehmerdatei 2014“) auf 275 € pro Wohneinheit und Jahr festgesetzt (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14082). Für die Verwaltung von Wohnanlagen durch die GWG, die im Eigentum der Landeshauptstadt München stehen, galt bisher abweichend folgende Regelung: Die GWG erhielt nach dem bestehenden Verwaltervertrag anstelle der Verwalterpauschale nach der II. Berechnungsverordnung eine Vergütung in der jeweiligen Höhe der Verwaltungskosten, die das jeweils bestellte zuständige Prüfungsorgan (wie zuletzt der Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen) in seinen jährlichen Prüfungsberichten für die Verwaltung eigener Wohnungen der GWG feststellt, soweit diese Beträge angemessen waren. Zum Ausgleich der höheren Kosten der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung wurde entsprechend des objektbezogenen Bedarfs eine ergänzende Verwaltungskostenpauschale in Höhe von lediglich 160,60 € pro Jahr und Wohneinheit gezahlt. Mit der geplanten Übertragung dieser Objekte an die GWG wird diese Sonderregelung entfallen und auch für die von der GWG verwalteten Objekte die Pauschale für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung in Höhe von 275 € pro Wohnung und Jahr anfallen.

4. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft
Summe zahlungswirksame Kosten	45.365,-- ab 2017
davon:	
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	
Transferauszahlungen (Zeile 12)	45.365,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, 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
Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Sonstige IT-Kosten, wie z. B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen.

4.2 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Durchschnittlich kann die Bezuschussung für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung nach vier von möglichen fünf Förderjahren eingestellt werden. Innerhalb dieses Zeitraums können viele Startschwierigkeiten gemeinsam mit den Haushalten und den Fachdiensten vor Ort gelöst werden. Ein offenes Verhältnis der Mieterinnen und Mieter zur Hausverwaltung unterstützt, auch über den Förderzeitraum hinaus, eine erfolgreiche Integration in die neue Wohnumgebung. Die Fluktuationsquote in den betreuten Häusern ist vergleichsweise sehr niedrig. Der (erneute) Wohnungsverlust durch Mietschulden kann in fast allen Fällen vermieden werden.

4.3 Finanzierung

Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung soll in der Vollversammlung des Stadtrats im Oktober diesen Jahres im Rahmen der Gesamtaufstellung aller bisher gefassten Empfehlungs- und Finanzierungsbeschlüsse erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Haushaltsplan 2017 aufgenommen werden.

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.

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

II. Antrag der Referentin

- 1.** Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Oktober 2016 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Das Produktkostenbudget 60 4.1.8 erhöht sich vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Oktober 2016 um 45.365 €, davon sind 45.365 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

- 2. Zuschuss für die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung**

Vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Oktober 2016 empfiehlt der Sozialausschuss, das Sozialreferat zu beauftragen, die im Jahr 2017 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für den Zuschuss im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 in Höhe von 45.365 € dauerhaft zusätzlich anzumelden (Finanzposition 4707.715.0000.1; Innenauftrag 603900121; Sachkonto 681247). Die Ausreichung der Einzelzuschüsse an die Wohnungsbaugesellschaften erfolgt gemäß Vertrag.

- 3.** 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

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/11

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, S-III-MI/IK**

An das Sozialreferat, S-Z-F (2x)

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Sozialreferat, S-III-SW2

An das Sozialreferat, S-III-LG/H

z.K.

Am

I.A.