

**LGBTI*-Wohnprojekt der MÜNCHENSTIFT GmbH,
GWG und Münchner Aids-Hilfe**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00373

7 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Umsetzung des Stadtratsauftrages aus dem Kommunalausschuss vom 02.06.2016● Entwicklung eines gemeinsamen Wohnprojekts der MÜNCHENSTIFT GmbH, GWG und Münchner Aids-Hilfe
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Betriebsträgerschaft der MÜNCHENSTIFT GmbH in Kooperation mit der Münchner Aids-Hilfe● Darstellung der Kosten-/Erlössituation● Begründung und rechtliche Prüfung eines Defizitenausgleichs durch die Landeshauptstadt München
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Zustimmung zur weiteren Planung des Wohnprojekts● Zustimmung zur beabsichtigten Zuschussausreichung eines jährlichen Betriebskostenzuschusses an die MÜNCHENSTIFT GmbH bei Mietforderungen in Höhe der durchschnittlichen ortsüblichen Miete
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● Beteiligungsmanagement MÜNCHENSTIFT GmbH● Öffnung der Langzeitpflege in München für Lesben, Schwule & Transgender
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● 6. Stadtbezirk Sendling● Flurstück 9555/65 Sektion V Radlkofer-/Pfeuferstraße (Theresienhöhe)

**LGBTI*-Wohnprojekt der MÜNCHENSTIFT GmbH,
GWG und Münchner Aids-Hilfe**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00373

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag der Referentin	1
1	Vergabe des Grundstücks an die GWG	1
2	Mitwirkung der MÜNCHENSTIFT GmbH	2
2.1	Erste Kontaktaufnahme	2
2.2	Weitere Verhandlungen mit der Münchner Aids-Hilfe und der GWG	2
2.3	Betriebsträgerschaft durch die MÜNCHENSTIFT GmbH	3
3	Planungen	3
4	Kooperation mit der Münchner Aids-Hilfe und Belegung	4
5	Darstellung der Kosten-/Erlössituation	4
5.1	Mieten	4
5.2	Wirtschaftlichkeitsberechnungen der MÜNCHENSTIFT GmbH	6
	a) Mieten am obersten Limit des Mietspiegels	6
	b) Durchschnittliche ortsübliche Miete	6
	c) Mieten am untersten Limit des Mietspiegels	7
6	Defizitausgleich durch die LHM	7
6.1	Notwendigkeit eines Betriebskostenzuschusses	7
6.2	Begründung für die Übernahme dieses Zuschusses	7
6.3	Höhe und Modalitäten des Defizitausgleichs	9

7	Rechtliche Prüfung	10
7.1	Vergaberecht	10
7.2	Pflegerecht	10
7.3	EU-Recht	11
II.	Antrag der Referentin	12
III.	Beschluss	13
	Übersichts- und Lageplan	Anlage 1
	Situierung des Gebäudeteils für das LGBTI*-Wohnen im Projekt MK 6	Anlage 2
	Aufstellung der Mieten für alle Wohnungen	Anlage 3
	Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Mieten am obersten Limit des Mietspiegels	Anlage 4
	Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einer durchschnittlichen, ortsüblichen Miete	Anlage 5
	Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Mieten am untersten Limit des Mietspiegels	Anlage 6
	Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 02.06.2020	Anlage 7

**LGBTI*-Wohnprojekt der MÜNCHENSTIFT GmbH,
GWG und Münchner Aids-Hilfe**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00373

7 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2020 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Zur Umsetzung des in Punkt 1 genannten Stadtratsbeschlusses von 2016 möchte die MÜNCHENSTIFT GmbH ein Wohnprojekt für ältere Menschen aus der LGBTI*¹-Community umsetzen und betreiben.

Das entsprechende Gebäude wird von der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (nachfolgend kurz GWG) angemietet. Der Betrieb mit der Vermietung der Wohnungen erfolgt in Kooperation mit der Münchner Aids-Hilfe (MüAH).

Da es sich um keinen geförderten Wohnungsbau handelt, werden hier keine Baukostenzuschüsse von der Landeshauptstadt München (nachfolgend kurz LHM) geleistet. Um das Projekt für die beiden städtischen Gesellschaften GWG und MÜNCHENSTIFT GmbH wirtschaftlich zu gestalten und trotzdem bezahlbare Mieten zu erreichen, ist es erforderlich, dass die LHM der MÜNCHENSTIFT GmbH das jährliche Defizit ausgleicht.

1 Vergabe des Grundstücks an die GWG

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 02.06.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06062) wurde das städtische Grundstück Ecke Radlkofer-/Pfeufferstraße (das Bauquartier MK 6 am Herzog-Ernst-Platz/Alte Messe, siehe Anlage 1) an die GWG vergeben, damit diese neben verschiedenen anderen Wohnbau- und Gewerbearten freifinanziertes Wohnen für selbständig wohnende, an Aids erkrankte Menschen errichtet.

Wie der Begriff „Wohnen für an Aids erkrankte Menschen“ in diesem Beschluss Eingang fand, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Auf jeden Fall war bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung klar, dass dank der wirksamen Medikamente glücklicherweise immer mehr an Aids erkrankte Menschen gut mit ihrer Krankheit umgehen können und keine besondere Unterbringungsmöglichkeit benötigen bzw. es

¹ **LGBTI*** ist eine aus dem englischen Sprachraum kommende Abkürzung für Lesbian, Gay, Bisexual, Transgender, Inter, wobei das Sternchen für weitere mögliche Lebensformen steht.

auch immer weniger diesbezügliche Krankheitsfälle gibt. Selbstverständlich können auch an Aids erkrankte Personen in dem neu geplanten Wohnprojekt Aufnahme finden.

Es sollen dort Münchner*innen der LGBTI*-Community ab 60 Jahre leben. In Ausnahmefällen können Personen ab 50 Jahre mit Pflegegrad einziehen. Damit kann der Plan der LGBTI*-Community, in München ein Haus des Selbständigen Wohnens für Senior*innen aus diesem Bereich anzubieten, realisiert werden. Es handelt sich um ein Wohnprojekt, in dem keine stationäre Pflege stattfindet.

Zwischen der Landeshauptstadt München und der GWG wurde auch ein entsprechender Kaufvertrag abgeschlossen, der aber noch hinsichtlich der Fertigstellungszeitpunkte und den tatsächlichen Nutzungen angepasst werden muss.

Nach der Entscheidung des Sozialausschusses wird deshalb nochmals der Kommunalausschuss mit der Thematik befasst. Aufgrund von Nutzungsänderungen für das gesamte Projekt MK 6 kann von einer Neubewertung der Flächen ausgegangen werden, wobei sich die Fläche für das LGBTI*-Wohnen nur geringfügig ändern dürfte.

2 Mitwirkung der MÜNCHENSTIFT GmbH

2.1 Erste Kontaktaufnahme

Da die MÜNCHENSTIFT GmbH seit 2014 im Rahmen der Öffnung der stationären Altenpflege für LGBTI* - auch in einem gemeinsamen Projekt mit dem Sozialreferat und der Koordinierungsstelle für gleichgeschlechtliche Lebensweisen - eng mit den Organisationen aus dem LGBTI*-Bereich zusammenarbeitet, kam die MüAH im Jahr 2018 bezüglich einer möglichen Kooperation auf die MÜNCHENSTIFT GmbH zu. Der Geschäftsführer der MÜNCHENSTIFT GmbH ließ sich dann am 20.12.2018 durch den Aufsichtsrat beauftragen, Verhandlungen mit der MüAH aufzunehmen und das Projekt hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

2.2 Weitere Verhandlungen mit der Münchner Aids-Hilfe und der GWG

In den weiteren Verhandlungen mit der MüAH stellte sich dann heraus, dass dieser kleine Verein mit Themen wie Bauplanung, Mietrecht und Kostenkalkulationen an seine Grenzen stoßen würde. Deshalb entstand der Plan, dass die MÜNCHEN-STIFT GmbH den für das LGBTI*-Wohnen vorgesehenen Gebäudeteil direkt von der GWG anmietet und das Wohnen in Kooperation mit der MüAH betreibt.

Im Jahr 2019 fanden in der Folge diverse Gespräche mit allen Beteiligten statt, in denen sich v. a. zwei Problemstellungen herauskristallisierten:

Zum einen waren die 1-Zimmer-Appartements zum Teil sehr klein geplant (mit einem Wohnbereich von ca. 14 m²). Zum anderen war kein Appartement rollstuhlgeeignet bzw. insgesamt für eine häusliche Pflege zum Teil ungeeignet. Es sollte aber gewährleistet sein, dass auch in diesem Wohnen die Senior*innen bei Pflegebedürftigkeit mit

Betreuung durch einen ambulanten Pflegedienst solange wie möglich in ihren Wohnungen verbleiben können (siehe auch Punkt 3).

Das zweite Problem war die Höhe der Miete, die die GWG fordern muss, um die Baukosten zu refinanzieren (siehe Punkt 5.1).

2.3 Betriebsträgerschaft durch die MÜNCHENSTIFT GmbH

In der Sitzung am 18.02.2020 stimmte der Aufsichtsrat der MÜNCHENSTIFT GmbH zu, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH in Kooperation mit der Münchner Aids-Hilfe den Gebäudeteil für das LGBTI*-Wohnen direkt von der GWG anmietet und entsprechende Verträge mit den beiden Partnern abschließt.

Dieses Wohnprojekt wäre folglich neben dem Mathildienstift und dem Münchener Bürgerheim die dritte Anlage der MÜNCHENSTIFT GmbH für Selbständiges Wohnen.

Der Aufsichtsrat genehmigte die Übernahme der Betriebsträgerschaft aber nur vorbehaltlich einer Bezuschussung durch die LHM, d. h. wenn sich das Projekt wirtschaftlich für die MÜNCHENSTIFT GmbH trägt und sich gleichzeitig bezahlbare Mieten errechnen (siehe Punkt 5).

3 Planungen

An der Radlkoferstraße wird ein Wohngebäude für die MÜNCHENSTIFT GmbH errichtet. Dieses ist Teil des Gesamtgebäudekomplexes MK 6 (siehe Anlage 2). Im Erdgeschoss, das nicht an die MÜNCHENSTIFT GmbH vermietet wird, entsteht neben einem Supermarkt ein Restaurant, das die GWG direkt an die Münchner Aids-Hilfe vermieten und diese dann an eine/n Betreiber*in verpachten wird.

Ferner wird der MüAH im 1. Untergeschoss und im Erdgeschoss dieses Gebäudes eine Fläche von ca. 119 m² für Büroräume zum Betrieb der Beratungs- und Vernetzungsstelle rosaAlter zur Verfügung gestellt. Der entsprechende Mietvertrag zwischen GWG und MüAH wird derzeit vorbereitet.

Die Räumlichkeiten der MÜNCHENSTIFT GmbH liegen darüber im 1. bis 4. Obergeschoss. Auf dem Dach des Supermarktes hin zum Innenhof ist eine Terrassenutzung für die Mieter*innen vorgesehen, welche über eine Erschließung im 1. Obergeschoss zugänglich ist. Es entstehen voraussichtlich acht 1-Zimmer- und 20 2-Zimmer-Wohnungen, folglich insgesamt 28 Wohnungen über vier Etagen, so dass dort maximal 48 Mieterinnen und Mieter leben können. Davon sollen insgesamt acht Wohnungen rollstuhlgeeignet gebaut werden. Rollstuhlgerechte Wohnungen sind leider nicht möglich, da v. a. die Abmessungen der Loggien die entsprechenden Anforderungen nicht erfüllen können.

Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und bei Bedarf barrierefrei ausbaufähig. In der Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze in vollem Umfang nachgewiesen.

Inzwischen konnte zum Teil Einigkeit mit der GWG zu den aus Sicht der MÜNCHENSTIFT GmbH notwendigen Umplanungen erzielt werden, zum Teil müssen die Verhandlungen, die aufgrund der Corona-Krise ausgesetzt wurden, noch fortgesetzt werden.

4 Kooperation mit der Münchner Aids-Hilfe und Belegung

Mit der MüAH wird ein Kooperationsvertrag zur Wohnungsverwaltung abgeschlossen. Dabei wird die MüAH ein Vorschlagsrecht für Mieter*innen aus der LGBTI*-Community ausüben sowie die MÜNCHENSTIFT GmbH in allen LGBTI*-relevanten Fragen beraten.

Die städtische Gesellschaft ist aber bei der Belegung nicht von der MüAH abhängig. Falls von Seiten der MüAH keine Interessentinnen und Interessenten vorgeschlagen werden, kann die MÜNCHENSTIFT GmbH selbständig belegen, so dass keine Gefahr von Leerständen besteht. Wünschenswert ist, dass bezüglich des Vorschlagsrecht der MüAH für potentielle Mieter*innen ein Belegungsschlüssel angewendet wird, der umfassend die gesamte LGBTI*-Community berücksichtigt. Bei dem Objekt soll es sich zwar vorrangig um ein LGBTI*-Wohnen handeln. Gleichzeitig soll es aber auch ein Angebot an alle Münchner*innen darstellen, die in dem „Regenbogenhaus“ leben möchten.

5 Darstellung der Kosten-/Erlössituation

5.1 Mieten

Nach Aussage der GWG ist das Projekt MK 6 generell sehr schwer finanzierbar. Deshalb sei die von der GWG geforderte Gewerbemiete von 12,50 €/m², die auf den Erstberechnungen aus dem Jahr 2016 basiert und auch nicht mehr angepasst wurde, die Mindestmiete für dieses Gebäude. Bei einer Reduzierung würde die städtische Gesellschaft ein Defizit erzielen.

Bei einem Gewerbemietvertrag ist aber Miete für jeden nutzbaren Quadratmeter zu leisten, d. h. nicht nur für die Wohn-, sondern auch für die Verkehrsflächen. Die MÜNCHENSTIFT GmbH muss folglich an die GWG für die Wohnfläche (inklusive der halben Fläche für die Loggien) von ca. 1.240 m² (Bruttogeschossfläche=BGF) und die Verkehrsflächen ca. 870 m² plus Dachterrasse mit 110 m² (für die eine Miete von 7,50 €/ m² angesetzt wird) eine jährliche Miete von ca. 326.000 € bezahlen. Dazu kommt noch eine Nebenkostenvorauszahlung von ca. 106.000 €.

Insgesamt hat die MÜNCHENSTIFT GmbH folglich im ersten Jahr eine Mietzahlung an die GWG in Höhe von ca. 432.000 € zu leisten.

(Zur Information: Da der Mietvertrag zwischen MÜNCHENSTIFT GmbH und GWG vorerst nur im Entwurf vorliegt, sind die Zahlungen an die GWG noch nicht endgültig festgelegt. Ferner sind noch Mietzahlungen für die Tiefgaragenstellplätze zu leisten. Da hierfür aber Einnahmen in der gleichen Höhe zu erzielen sein müssten, wurden diese nicht berücksichtigt.)

Der MÜNCHENSTIFT GmbH steht aber als Vermieterin zur Refinanzierung nur die Wohnfläche zur Verfügung, da sie die Verkehrsflächen den Mieter*innen nicht in Rechnung stellen kann.

Wenn man die Gesamtmiete von jährlich ca. 326.000 € (= mtl. 27.200 €) auf die zur Verfügung stehenden Wohnfläche von ca. 1.240 m² umlegt, ergibt sich ein Preis von ca. 21,90 €/m² Wohnfläche.

Dazu kommen noch die Nebenkosten von mtl. ca. 8.800 €. Wenn man diese ebenfalls auf die Wohnfläche umlegt, ergibt sich ein Betrag von mtl. 7,10 €. Aus Sicht der MÜNCHENSTIFT ist es nicht möglich, diesen hohen Preis auf die Mieter*innen umzulegen. Die MÜNCHENSTIFT GmbH kalkuliert derzeit deshalb mit Nebenkosten von 4,80 €/m².

Zur vollständigen Refinanzierung der Mietzahlung an die GWG und der weiteren Ausgaben müsste die MÜNCHENSTIFT GmbH Mieten fordern, die zum Teil erheblich über dem Mietspiegel liegen würden. Als Beispiel müsste für eine 2-Zimmer-Wohnung mit knapp 50 m² eine Miete von ca. 1.095 € erhoben werden, während die oberste Spanne des Mietspiegels nur bei ca. 781 € liegt.

Die städtische Gesellschaft kann und will aber nur Mieten im Rahmen des Mietspiegels fordern.

Für das kleinste Appartement, ein 1-Zimmer-Appartement mit 23,08 m², beträgt die durchschnittliche ortsübliche Miete in dieser Wohnlage 18,18 €/m². Die Miete, die sich an der untersten Spanne des Mietspiegels bewegt, beträgt 16,56 €/m² und die der obersten Spanne 20,98 €/m². Dazu kommen noch die Nebenkosten von ca. 4,80 €, die sich aus den umlagefähigen und nach Aussage der MÜNCHENSTIFT GmbH vertretbaren Kosten der MÜNCHENSTIFT GmbH zusammensetzen. Die Nebenkosten sind derzeit nur grob kalkuliert und müssen noch den tatsächlichen Ausgaben angepasst werden.

Folglich beträgt die ortsübliche Miete pro Monat 419,59 € plus ca. 110 € Nebenkosten = 529,59 €. Wenn man sich am untersten Limit des Mietspiegels bewegt, fällt für die gleiche Wohnung ein Betrag von monatlich 382,20 € plus ca. 110 € Nebenkosten = 492,20 € an und bei der obersten Spanne monatlich 484,22 € plus ca. 110 € Nebenkosten = 594,22 €.

Für eine 2-Zimmer-Wohnung mit 49,55 m² beträgt die ortsübliche Miete 13,35 €/m², bei der untersten Spanne 11,72 €/m² und bei der obersten Spanne 15,77 €/m². Hier wäre folglich im ersten Jahr eine ortsübliche Miete von 661,49 € plus ca. 238 € Nebenkosten = 899,49 € zu begleichen. Die Miete, die sich am untersten Limit des Mietspiegels bewegt, beträgt monatlich 580,73 € plus ca. 238 € = 818,73 € und die am obersten Limit 781,40 plus ca. 238 € = 1.019,40 €.

Das heißt, bei der 2-Zimmer-Wohnung bewegt sich die Spanne für eine Mietpreisforderung innerhalb des Mietspiegels von monatlich 818,73 € bis 1.019,40 €.

Die Mieten der einzelnen Wohnungen können der Anlage 3 entnommen werden.

5.2 Wirtschaftlichkeitsberechnungen der MÜNCHENSTIFT GmbH

a) Mieten am obersten Limit des Mietspiegels

Um die Finanzierung dieses Projekts zu verbessern, orientierte sich die MÜNCHENSTIFT GmbH bei ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Aufsichtsratsvorlage am 18.02.2020 nicht an der durchschnittlichen ortsüblichen Miete, sondern am obersten Limit des Mietspiegels.

Ausgehend von einer Mietzahlung an die GWG von ca. 432.000 € sowie weiteren Ausgaben von ca. 176.000 € v. a. für Personal, Energie, Wartung, Reinigung und zentrale Dienste sowie bei zu erzielenden Einnahmen von maximal ca. 365.000 €, geht aus der beiliegenden Kosten-/Erlösrechnung hervor, dass die MÜNCHENSTIFT GmbH auch bei Ausnutzung der nach Mietspiegel höchstmöglichen Mieten und bei einer Belegung von 98 % (d.h. im zweiten Jahr) mit einem jährlichen Defizit von ca. 243.000 € rechnen muss. Für das erste Jahr wird mit einer Auslastung von 81,16 % ein Defizit von ca. 294.000 € kalkuliert (siehe Anlage 4).

b) Durchschnittliche ortsübliche Miete

Der Aufsichtsrat der MÜNCHENSTIFT GmbH monierte bei seiner Beschlussfassung, dass die Mieten für dieses Projekt zu hoch angesetzt sind.

Wenn man der Berechnung der MÜNCHENSTIFT GmbH die durchschnittliche ortsübliche Miete (= mittlere Spanne) zu Grunde legt, ergibt sich bei einer Belegung von 98 % im zweiten Jahr ein jährliches Defizit von ca. 277.000 €. Im ersten Jahr mit dem Belegungsaufbau wird mit einem Defizit von ca. 323.000 € gerechnet (siehe Anlage 5).

c) Mieten am untersten Limit des Mietspiegels

Zur Vervollständigung wird auch noch die Berechnung mit Mieten, die sich am untersten Limit des Mietspiegels orientieren, beigefügt.

Hier errechnet sich für das erste Jahr ein Defizit von ca. 343.000 € und für das zweite Jahr mit Vollbelegung von ca. 301.000 € (siehe Anlage 6).

6 Defizitausgleich durch die LHM

6.1 Notwendigkeit eines Betriebskostenzuschusses

Da beide städtische Gesellschaften wirtschaftlich handeln müssen, darf das Projekt weder für die GWG noch für die MÜNCHENSTIFT GmbH defizitär sein. Ansonsten könnten sie es in dieser Form nicht umsetzen.

Das Problem bei diesem Projekt ist, dass die GWG eine Gewerbemiete für die gesamte Fläche fordert, der MÜNCHENSTIFT GmbH aber nur die Wohnfläche (etwas mehr als die Hälfte der Gesamtfläche) zur Refinanzierung zur Verfügung steht.

Basierend auf der Gewerbemiete von 12,50 €/m², errechnet sich so für den Quadratmeter Wohnfläche ein Preis von ca. 21,90 €. Dazu kommen noch sehr hohe Nebenkostenzahlungen an die GWG, die in dieser Höhe auch nicht an die Mieterinnen und Mieter umzulegen sind.

Bei diesem Projekt eines freifinanzierten Wohnens zeigt sich ferner, dass bezahlbare Wohnungen nur durch Baukostenzuschüsse, die im geförderten Wohnungsbau ausgereicht werden, erreicht werden können und ohne diese Zuschüsse Mieten außerhalb des Mietspiegels gefordert werden müssten.

Auf der Basis dieser Mietforderung und der Vorgabe für die MÜNCHENSTIFT GmbH, nur Mieten im Bereich des Mietspiegels zu berechnen, ergibt sich ein relativ hohes Defizit.

Die Vorgaben des Stadtratsbeschlusses von 2016 und damit dieses für die Stadtgesellschaft wichtige, einzigartige Projekt können folglich nur umgesetzt werden, wenn die LHM das Defizit ausgleicht und einen entsprechenden Betriebskostenzuschuss leistet.

6.2 Begründung für die Übernahme dieses Zuschusses

Bei anderen Wohnprojekten werden günstige Mieten durch öffentliche Fördermittel (z. B. im München-Modell Miete) erreicht. Da die GWG diese Wohnanlage aber frei finanziert, d. h. ohne entsprechende günstige Baudarlehen errichtet, kann die MÜNCHENSTIFT GmbH bezahlbare Mieten nur mit einem Betriebskostenzuschuss in Form eines Defizitausgleichs der LHM erreichen.

Für die Übernahme des Defizitausgleichs dieses neuen, in München einzigartigen Wohnprojekts sprechen folgende Gründe:

- a) Bei dem Objekt handelt es sich um ein vom Stadtrat einstimmig beschlossenes Wohnprojekt.
- b) Wohnen für Seniorinnen und Senioren aus dem Bereich LGBTI* entspricht einem langjährigen Wunsch dieser Community.
- c) LGBTI* im Seniorenalter haben im Laufe ihres Lebens eine große Reihe an Diskriminierungserfahrungen hinter sich.
So haben ältere homosexuelle Männer einen Großteil ihres Lebens mit der Bedrohung durch den § 175 StGB leben müssen. Daraus resultiert, dass diese sich für ihr Alter einen diskriminierungsfreien Raum wünschen, der auf die Bedürfnisse von LGBTI* zugeschnitten ist.
Lesbische Frauen haben oft durch ein geringeres Einkommen im Laufe ihres Lebens eine schlechtere Einkommenssituation als andere aus der LGBTI*-Community und sind dadurch im Alter häufiger auf finanzielle Hilfe angewiesen.
- d) Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich die MÜNCHENSTIFT GmbH, insgesamt eine LGBTI*-geöffnete Versorgungskette im Bereich Wohnen und Pflege anzubieten (selbständiges Wohnen, ambulante Versorgung, Tagespflege, vollstationäre Pflege, etc.).
- e) In Zusammenarbeit mit rosaAlter und der MüAH werden im Haus auch Beratung und weitere Unterstützungsleistungen angeboten.
- f) Das Haus ist als Integrationsprojekt angelegt, da nicht vorgesehen ist, dass ausschließlich LGBTI* dort wohnen werden, sondern alle, die gerne in einem solchen „Regenbogenhaus“ wohnen möchten (Voraussetzung im Regelfall: Mindestalter 60 Jahre).
- g) Die Zusammenarbeit der LHM, der MÜNCHENSTIFT GmbH und der MüAH, um Wohnen für alt gewordene LGBTI* zu ermöglichen, hat gerade in Zeiten Signalwirkung, in denen Homophobie auf vielen Ebenen wieder zunimmt.
- h) Unabhängig davon, für welche Bezuschussung sich der Stadtrat entscheidet, sind mindestens acht 1-Zimmer-Appartements aufgrund ihrer relativ geringen Größe auch bei einer Miete, die sich am obersten Limit des Mietspiegel bewegt, mit Mieten von rund mtl. 600 € sozialhilfefähig, da die anerkannte Mietobergrenze für Empfänger*innen von Sozialhilfeleistungen derzeit bei mtl. 670 € mit Nebenkosten plus Heizung liegt. So kann auf jeden Fall eine gute Mietermischung erreicht werden.

6.3 Höhe und Modalitäten des Defizitausgleichs

Die GWG hat mit dem Bau des Gesamtobjektes MK6 bereits begonnen. Mit dem Bau des Wohnens für LGBTI* kann sie beginnen, sobald der Stadtrat dem Defizitausgleich grundsätzlich zugestimmt hat und damit die Weichen für die Umsetzung dieses Projekts gestellt sind.

Nach Aussage der GWG erhält sie die nötigen Baukredite erst, wenn die entsprechenden Mietverträge vorliegen. Der Mietvertrag zwischen GWG und MÜNCHENSTIFT GmbH kann aber erst abgeschlossen werden, wenn der Stadtrat dem Defizitausgleich zustimmt und damit die Wirtschaftlichkeit des Projekts bei gleichzeitig bezahlbaren Mieten gesichert ist.

Die Fertigstellung ist zum Ende des 1. Quartals 2023 geplant. Alle anfallenden Kosten entstehen deshalb für die MÜNCHENSTIFT GmbH bzw. die LHM erst ab dem Zeitpunkt des Mietbeginns, d. h. voraussichtlich ab 2023.

Das bedeutet, vorerst soll nur dem Defizitausgleich für dieses Wohnprojekt dem Grunde nach zugestimmt werden. Zahlungen wären aber wohl erst ab 2023 zu leisten.

Fakt ist, dass dieses Projekt im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 02.06.2016 nur umgesetzt werden kann, wenn die LHM dem laufenden Ausgleich des Betriebskostendefizits der MÜNCHENSTIFT GmbH zustimmt.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH ist ansonsten nicht in der Lage, die Betriebsträgerschaft für dieses Projekt zu übernehmen und die GWG hätte dann keine/n Mieter*in für dieses Gebäude. Sie kann aber keine/n andere/n Mieter*in in dieses Objekt nehmen, ohne die bereits vorhandenen Kaufverträge und ggf. den Bebauungsplan zu ändern, was zu einer weiteren Verzögerung von mindestens einem Jahr führen würde.

Entsprechend dem Wunsch des Aufsichtsrats, bezahlbare Mieten für dieses Wohnprojekt zu erreichen, gleichzeitig aber der angespannten Haushaltslage der LHM Rechnung zu tragen, schlägt das Sozialreferat vor, den Defizitausgleich mit Mieteinnahmen, die nach der durchschnittlichen ortsüblichen Miete berechnet werden, und nicht mit Mieten, die sich am untersten bzw. obersten Limit des Mietspiegels orientieren, zu genehmigen.

Wie bei Punkt 5.2 dargestellt, wäre dann für das erste Jahr aufgrund des Belegungsaufbaus ein Betriebskostenzuschuss von voraussichtlich ca. 323.000 €, für das zweite Jahr von ca. 277.000 € und im fünften Jahr von ca. 301.000 € zu leisten.

Alternativ wäre bei nach dem Mietspiegel höchstmöglichen Mieten im ersten Jahr ein Zuschuss von ca. 294.000 €, im zweiten von ca. 243.000 € und im fünften Jahr von ca. 265.000 € zu bezahlen.

Bei Mieten, die sich an der untersten Grenze des Mietspiegels bewegen, errechnet sich ein Defizit von ca. 343.000 € im ersten Jahr, für das zweite Jahr von ca. 301.000 € bis hin zu ca. 326.000 € im fünften Jahr.

Dabei ist jeweils zu berücksichtigen, dass sich die von der GWG geltend gemachten Gewerbemietkosten jährlich um 2% erhöhen.

Ferner wird für die Zuschussleistung eine Obergrenze von maximal 500.000 € festgelegt. Sollte es sich abzeichnen, dass diese überschritten werden muss, ist der Stadtrat rechtzeitig mit einer möglichen Erhöhung des Zuschusses bzw. Alternativen zu befassen.

7 Rechtliche Prüfung

7.1 Vergaberecht

In diesem Fall vermietet eine städtische Gesellschaft ein Gebäude an eine andere städtische Gesellschaft.

Nach § 107 Abs. 1 Nr. 2 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) ist die Vergabe von öffentlichen Aufträgen zur Miete von vorhandenen Gebäuden von der Ausschreibungspflicht befreit, zumal es sich hier auch um keinen Bestellbau handelt. Die MÜNCHENSTIFT GmbH ist zwar bei den Planungen beteiligt, jedoch übersteigt die Intensität der Einflussnahme nicht die allgemeinen vorvertraglichen Verhandlungen bei Erstbezug eines Gebäudes. Auch hatte die MÜNCHENSTIFT GmbH keinen Einfluss auf die Lage und konkrete Beschaffenheit des Gebäudes.

7.2 Pflegerecht

Als Nutzung ist normales Wohnen geplant und Wohnheime sind keine Einrichtungen nach dem SGB XI (ohne Versorgungsvertrag). Deshalb kann ein Betriebskostenzuschuss ohne Auswirkungen auf die erzielbaren Entgelte bezahlt werden.

So hat der Stadtrat auch bereits mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.07.2004 genehmigt, für die beiden Wohnheime Karl-Rudolf-Schulte-Haus und Margarete-von-Siemens-Haus den Ausgleich des Defizites zu übernehmen, um diese Formen von günstigem Wohnen für ältere Menschen weiterhin anbieten zu können. Dieser Betriebskostenzuschuss wird seit 2005 von der LHM übernommen, soweit die Trägerstiftungen dazu nicht in der Lage sind (was meist der Fall ist). Es handelt sich um freies Wohnen, das wie ein Betreutes Wohnen um weitere Leistungen ergänzt werden kann.

7.3 EU-Recht

Ein Defizitenausgleich für ein derartiges Altenwohnprojekt stellt zwar eine EU-rechtliche Beihilfe dar, kann aber im Rahmen des Freistellungsbeschlusses vom 20.12.2011 als Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) ohne Binnenmarktrelevanz eingestuft werden und ist deshalb nicht von der EU-Kommission zu genehmigen.

Nach Auffassung der Kommission handelt es sich dabei um Tätigkeiten, die im Interesse der Allgemeinheit erbracht werden und dazu mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden sind, denen ein Unternehmen aus eigenem wirtschaftlichen Interesse nicht nachkommen würde. So kann ein spezifisches Merkmal sein, dass die Leistungen defizitären Charakter haben, weil sie zum Beispiel aufgrund besonderer Pflichten unwirtschaftlich sind und von privaten Marktteilnehmern nicht in der gleichen Form angeboten werden.

Bei dem Wohnen für LGBTI* handelt es sich um eine spezielle, in München bis dato einmalige Einrichtung, in denen vor allem ältere Menschen aus der LGBTI*-Community selbständig, aber mit einer möglichen pflegerischen Versorgung leben können. Dazu sollen dort bezahlbare Mieten gewährleistet werden.

Da dieses Projekt aber, um Leerstände zu vermeiden, nicht ausschließlich Personen aus der LGBTI*-Community aufnehmen kann, werden nur Personen einziehen, die eine bestimmte Einkommensgrenze erfüllen (zum Beispiel in Anlehnung an den Konzeptionellen Mietwohnungsbau aus Einkommensstufe III plus 50 % Zuschlag, was einem Jahres-Brutto-Einkommen bei einer Person von 49.400 € entspricht). Die diesbezüglichen Konditionen wird das Sozialreferat detailliert mit der städtischen Gesellschaft festlegen. Damit ist gewährleistet, dass in die von der LHM bezuschussten Wohnungen nur ältere Menschen, die über kein zu hohes Einkommen verfügen, aufgenommen werden.

Die MÜNCHENSTIFT GmbH kann diese Einrichtung ferner nur mit Plus/Minus Null betreiben, folglich keinen Gewinn erzielen und wird durch den Zuschuss nicht wirtschaftlich begünstigt. Auch kann sich keine Überkompensation ergeben, da eine genaue Abrechnung nach dem vom Wirtschaftsprüfer festgestellten Ergebnis erfolgt.

Es handelt sich hier folglich um eine DAWI im Sinne des Freistellungsbeschlusses. Die erforderliche Betrauung für diesen laufend zu bezahlenden Betriebskostenzuschuss findet grundsätzlich durch diesen Stadtratsbeschluss und konkret im Rahmen des jährlichen Beteiligungsberichts statt. Diese sind damit Bestandteile des Betrauungsakts im Sinne des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20.12.2011 über die Gewährung von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind (2012/21/EU).

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 Kommunalreferat, der Stadtkämmerei, der Koordinierungsstelle zur Gleichstellung von LGBTI* und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der*dem Verwaltungsbeirat*in für das Beteiligungsmanagement, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, der Koordinierungsstelle zur Gleichstellung von LGBTI* sowie dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt die o. g. Ausführungen zur Umsetzung dieses LGBTI*-Wohnprojekts durch die MÜNCHENSTIFT GmbH in Kooperation mit der Münchner Aids-Hilfe zur Kenntnis.
2. Der weiteren Planung des beschriebenen Wohnprojekts in dem dargestellten Umfang wird zugestimmt. Die voraussichtlich anfallenden Kosten werden zur Kenntnis genommen.
3. Der beabsichtigten Zuschussausreichung eines jährlichen Betriebskostenzuschusses in Form eines Defizitausgleichs an die MÜNCHENSTIFT GmbH wird zugestimmt, damit die GWG als Bauträgerin dieses Projekts den Bau fortsetzen kann. Dabei werden Mieten kalkuliert, die sich an der durchschnittlichen ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel orientieren (siehe Punkt 5.2 b).
4. Für die Zuschussleistung wird eine Obergrenze von maximal 500.000 € festgelegt. Sollte es sich abzeichnen, dass diese überschritten werden muss, ist der Stadtrat rechtzeitig mit einer möglichen Erhöhung des Zuschusses bzw. Alternativen zu befassen.

5. Das Sozialreferat wird beauftragt, zu einem späteren Planungszeitpunkt einen erneuten Beschluss herbeizuführen, mit dem über die Bereitstellung der benötigten Finanzmittel im Rahmen des stadtweit gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens entschieden wird.
6. 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 I/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 Kommunalreferat, KR-IS**

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN HA III-03

An die Beauftragte des Oberbürgermeisters für den Altenpflegebereich

An den Seniorenbeirat

An die Koordinierungsstelle zur Gleichstellung von LGBTI*

An das Sozialreferat, S-I-AP

An das Sozialreferat, S-I-LP

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

An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

z.K.

Am

I.A.