

**Zwischennutzung von Wohnungen der
vom Sozialreferat betreuten Stiftungen
Sach- und Personalkosten**

**Produkt 60.4.1.2, Vermittlung in dauerhaftes
Wohnen**

Stadtratsziel S03 (2014): Um auf dem Münchner Wohnungsmarkt Haushalte mit ausreichend geeignetem Wohnraum zu versorgen, sind die Instrumentarien für die Bedarfe der Zielgruppen umgesetzt und weiterentwickelt.

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02579

2 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 16.04.2015 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

München wird nach den Prognosen der Stadtentwicklung weiter wachsen und 2016 bei einer Einwohnerzahl von 1,5 Mio. angekommen sein. Für das Jahr 2030 werden 1,65 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert. Die Wohnraumversorgung – vor allem mit bezahlbaren Wohnungen – ist eines der wichtigsten Handlungsfelder der Stadt.

Der knappe Wohnraum führt auch dazu, dass die Zahl wohnungsloser Haushalte, die durch das Sozialreferat vorübergehend untergebracht werden müssen, kontinuierlich steigt. Der Ausbau der Kapazitäten gestaltet sich seit Jahren zunehmend schwieriger, so dass auch Wohnungen, die nur für begrenzte Zeit zur Verfügung stehen, gebraucht werden.

Die Stiftungsverwaltung des Sozialreferats kann immer wieder Wohnungen zur Verfügung stellen, die für 6 - 18 Monate genutzt werden können. Um diese wichtige Ressource nutzen zu können, ist ein Sachkostenbudget für Anmietung, Renovierung sowie ein Personalkostenbudget für die Organisation der Zwischennutzung mit Wohnungslosen (Auswahl und Belegung der Wohnungen) erforderlich.

1 Ausgangslage

1.1 Betroffene Strategien des Sozialreferats

Zu den strategischen Handlungsfeldern des Sozialreferats gehört der Punkt „Wachstum und Zuzug sozialgerecht bewältigen“. Die Unterbringung und Vermittlung in Wohnraum, vor allem für Haushalte, die sich nicht selbst auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können, ist dafür ein wichtiger Aspekt.

1.2 Betroffene Punkte der PERSPEKTIVE MÜNCHEN

Wohnen als Grundbedürfnis für alle Bürgerinnen und Bürger bedient beinahe alle Punkte der strategischen Leitlinien 'Offene und attraktive Ausstrahlung' sowie 'solidarische und engagierte Stadtgesellschaft'. Insbesondere 'Befähigung', 'Zivilgesellschaftliches Engagement', 'Teilhabe und Chancengleichheit' und 'Gesunde Stadt' können ohne ausreichenden Wohnraum nicht stattfinden.

1.3 Betroffene Produkte und Produktleistungen

Die erforderlichen Sachmittel werden im Produkt 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen, Produktleistung 1 Registrierung, Vergabe verankert.

1.4 Betroffene Ziele im Sozialreferat

Die Sachmittel werden für die Erreichung des Stadtratsziel S03 des Sozialreferates für das Jahr 2015 benötigt: „Um auf dem Münchner Wohnungsmarkt Haushalte mit ausreichend geeignetem Wohnraum zu versorgen, sind die Instrumentarien für die Bedarfe der Zielgruppen umgesetzt und weiterentwickelt.“

1.5 Angestrebte Wirkungen der Zwischennutzung

Durch die Zwischennutzung wird Wohnungsleerstand vermieden. Zugleich wird die Möglichkeit wohnungslose Haushalte unterzubringen, wenn auch zeitlich begrenzt, ausgebaut.

Das Amt für Wohnen und Migration betrachtet die Zwischennutzung als eine wichtige Ressource zur Unterbringung von wohnungslosen Haushalten. Die ausgewählten Haushalte müssen die Voraussetzungen für die Vermittlung in den geförderten Wohnungsbau, Dringlichkeitsstufe 1, erfüllen. Jeder Haushalt, der in der Zwischennutzung ist und sich bewährt, erhält von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Anschluss ein Wohnungsangebot für einen unbefristeten Mietvertrag.

Dieses Arbeitsprinzip ermöglicht dem wohnungslosen Haushalt die Aussicht auf ein unbefristetes Mietverhältnis und zeigt andererseits, ob der Haushalt den erforderlichen Pflichten für ein Mietverhältnis nachkommt: pünktliche Überweisung der Miete, achtsamer Umgang mit der Wohnung, friedliche Nachbarschaftsbeziehung.

Die wohnungslosen Haushalte, die aus der Zwischennutzung kommen, werden gerne in die dauerhafte Vermietung übernommen, da die Risiken für Mietausfälle oder andere Gründe für die Räumung sehr überschaubar sind.

1.6 Unterbringung wohnungsloser Haushalte

Der ungebremste Zuzug nach München und der damit verbundene Druck auf den Wohnungsmarkt bewirkt, dass zahlreiche Haushalte sich nicht selbst mit dauerhaftem Wohnraum versorgen können. Diese Haushalte werden durch die Stadt München vorübergehend untergebracht. Trotz umfangreicher Maßnahmen zur Vermittlung in dauerhaftes Wohnen (s. Wohnen in München V) mussten die Plätze im vorübergehenden Wohnen massiv ausgebaut werden.

Haushalte im Notunterbringungssystem:

Stichtag	HH gesamt	HH mit Kindern	Personen gesamt
12/31/12	1,679	399	3,797
12/31/13	1,896	470	4,203
12/31/14	2,330	615	4,848

Jede Möglichkeit zur Unterbringung wird benötigt, auch wenn sie zeitlich nur begrenzt ist. Die Zwischennutzung von Stiftungswohnungen bietet eine sinnvolle Möglichkeit, weitere Haushalte unterzubringen. Vor allem wenn Familienwohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, gibt es den Familien die Möglichkeit wieder in abgeschlossenem Wohnraum zu leben. Die beengte Unterbringung in Pensionen oder Notquartieren belastet die Familien und macht pädagogische Hilfe erforderlich.

Die unter der Federführung des Sozialreferates/Amt für Wohnen und Migration bestehende Task-Force 'Unterbringung Flüchtlinge und Wohnungslose, hat die Zwischennutzung bis Sanierung oder Verkauf konzipiert. Auch Wohnungen der vom Sozialreferat verwalteten Stiftungen können im Einzelfall für eine Unterbringung wohnungsloser Haushalte für eine begrenzte Zeit zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechendes Verfahren wurde mit der Stiftungsverwaltung bereits in der Pilotstraße und der Keferstraße praktiziert.

2. Zwischennutzung

2.1. Wohnungen der Stiftungsverwaltung

Das Vermögen der vom Sozialreferat betreuten Stiftungen umfasst auch verschiedene Immobilien, von einer kleineren Eigentumswohnung bis hin zu einem Wohnblock mit ca. 75 Wohneinheiten.

Die Verwaltung der Wohnungen obliegt für den überwiegenden Anteil der GEWOFAG Holding GmbH.

Wie bereits in der Stadtratsvorlage „Wohnraumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München ...“ vom 08.07.2014 dargestellt, ist im Bereich der Stiftungsverwaltung aufgrund von Baurechtsabklärungen, Bewertungen etc. eine gewisse Verwertungsdauer unvermeidbar. Da sich insbesondere Immobilien aus Nachlässen zugunsten der Stiftungen der Landeshauptstadt München oft aber noch in einem guten Zustand befinden, eignen sie sich gut für eine Zwischenbelegung durch das Amt für Wohnen und Migration.

Die Stiftungsverwaltung hat zusammen mit dem Amt für Wohnen und Migration einen abgestimmten Prozess definiert, der es ermöglicht, Zwischennutzungen bereits ab einer Dauer von sechs Monaten zu realisieren.

Vorteil dieser Zusammenarbeit ist, dass die Stadt die vorübergehend leerstehenden Wohnungen dem Münchner Wohnungsmarkt zumindest für einen genau definierten Zeitraum zur Verfügung stellen kann. Auf der anderen Seite hat die jeweilige Stiftung für diesen Zeitraum Einnahmen aus der Überlassung, die sie gemäß dem vom Stifter vorgegebenen sozialen Zweck verwenden kann. Zudem wird ein Leerstand vermieden.

2.2. Handhabung der Zwischennutzung

Für eine Zwischennutzung geeignete Wohnungen von Stiftungen, die aufgrund einer geplanten Sanierung oder eines Verkaufs im Rahmen der Nachlassabwicklung aktuell nicht für diesen kurzen Zeitraum vermietet werden können, werden an das Amt für Wohnen und Migration gemeldet. Die GEWOFAG Holding GmbH schließt als Verwalterin eine mit der Stiftungsverwaltung abgestimmte befristete Überlassungsvereinbarung mit dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration ab. Die Miethöhe richtet sich nach den Vorgaben des Münchner Mietspiegels.

Die Wohnungen werden vom Amt für Wohnen und Migration nach Satzungsrecht an die wohnungslosen Haushalte vergeben. Dadurch ist gewährleistet, dass die Wohnungen zum vereinbarten Zeitpunkt wieder zurück geben werden können und die geplante Sanierung oder der Verkauf ohne Zeitverlust abgewickelt werden kann. Die Gewofag Holding GmbH kann nur nach Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) vermieten, wodurch den Mietern mehr Rechte eingeräumt werden, die die geplanten Maßnahmen verzögern und somit Mehrkosten entstehen können.

Diese Wohnungen werden mit ausgewählten Haushalten belegt, die mietfähig sind und keiner sozialpädagogischen Betreuung bedürfen. Dies ist zum einen wichtig, da die GEWOFAG Holding GmbH sich verpflichtet hat, die untergebrachten mietfähigen Haushalte zum Ende der Zwischennutzung in eine Wohnung ihres Bestands zu übernehmen. Zum anderen handelt es sich gerade bei einzelnen Wohnungen, die im Rahmen der Nachlassabwicklung an eine vom Sozialreferat verwaltete oder noch neu zu gründende Stiftung fallen, oft um Wohnungen innerhalb einer gewachsenen Hausgemeinschaft, die die Stifterin oder den Stifter noch gut gekannt hatten. Auch im Hinblick auf eventuell übergangene Erben sollte die Auswahl der Haushalte in diesen Fällen sehr sorgfältig erfolgen.

2.3. Erfahrungen mit der Zwischennutzung

Im Zeitraum von Juli 2013 bis einschließlich August 2014 konnten 190 Wohnungslose in 113 Wohnungen zur Zwischennutzung vermittelt werden. Die Wohnungen befinden sich im

Eigentum der Stiftungsverwaltung, des Kommunalreferats oder städtischen Wohnungsgesellschaften. Der überwiegende Teil der Wohnungen wird noch genutzt und wird erst 2016/2017 geräumt werden müssen. Von den bisher zurückgegeben vier Wohnungen wurden alle Haushalte mit dauerhaftem Wohnraum versorgt und sind nicht ins Sofortunterbringungssystem zurückgekehrt.

2.4. Ausnahme aus dem mfm

Für die Zwischennutzung von Wohnungen nicht-rechtsfähiger Stiftungen wurde mit dem Kommunalreferat eine Ausnahmeregelung vom städtischen Immobilienmanagement mfm vereinbart. Befristet bis 30.06.2015 werden Stiftungswohnungen von S-R-3 direkt dem Amt für Wohnen und Migration überlassen, um der Sondersituation in Zusammenhang mit der Unterbringung von Wohnungslosen Rechnung zu tragen. Ob diese Ausnahme weitergeführt wird, entscheidet sich nach der Evaluation Mitte 2015.

2.5. Sachmittelbedarf für die Zwischennutzung

Aus dem Bereich der Stiftungsverwaltung können voraussichtlich bis zu 25 Wohnungen gleichzeitig für die Zwischennutzung zur Verfügung gestellt werden. Das Amt für Wohnen und Migration benötigt Sachmittel für die

- Anmietung
- notwendigen Renovierungsarbeiten (bei Sanierungsobjekten vor Einzug)
- abschließenden Renovierungsarbeiten (bei Verkaufsobjekten nach Auszug)

Die Kosten für bereits in der Vergangenheit angemietete Wohnungen wurden aus Resten des Sozialreferats und des gesonderten Budgets der Task-Force bestritten. Nachdem die Stiftungsverwaltung auch in Zukunft immer wieder Wohnungen zur Zwischennutzung anbieten kann und Restmittel nicht mehr eingesetzt werden können, ist ein eigenes Budget erforderlich.

Kostenschätzung

Für die Zwischennutzung sind alle Wohnungsgrößen und -typen geeignet. Für die Kostenschätzung wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 80 m² zugrunde gelegt. Bei der Ermittlung der Miethöhe eine durchschnittliche bis gehobene Lage, sowie mittlere Ausstattung als Basis herangezogen.

	Jahresbedarf pro Wohnung	Jahresbedarf bei 25 Wohnungen
Miete inkl. Nebenkosten	12,000 €	300,000 €
Renovierung vor Bezug	7,900 €	197,500 €
Renovierung nach Auszug	5,700 €	142,500 €
Gesamtkosten	25,600 €	** Expression is faulty **

Gebühreneinnahmen	6,317 €	157,925 €
Gesamtbedarf	19,283 €	482,075 €

Die Ansätze für Renovierung sind nur sehr schwer zu kalkulieren, da der Zustand der jeweiligen Wohnungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht bekannt ist und häufig Kosten für Bau- oder Brandschutzgutachten anfallen, wenn eine Nutzungsänderung eintritt. In der Renovierung sind auch Kosten für eine einfache Kücheneinrichtung enthalten. Der Nutzung einer Wohnung liegt immer eine Einzelfallentscheidung zugrunde, die die erforderlichen Kosten für Instandsetzung den Kosten im Sofortunterbringungssystem gegenüberstellt.

Bei den Gebühreneinnahmen wurden 2.000 m² Wohnfläche (25 Wohnungen à 80 m²) bei einer Auslastung von 70 % (während der Renovierung keine Benutzung möglich, dadurch keine Gebühreneinnahmen) zugrunde gelegt.

Nicht verbrauchte Mittel werden nach den allgemeinen Haushaltsgrundsätzen wieder dem Stadtbudget zurückgegeben.

Kostenvergleich zur Sofortunterbringung

In der Sofortunterbringung (Pensionen) für wohnungslose Haushalte kostet ein Bettplatz im Schnitt 350,- € pro Monat und Person. Beim genannten Beispiel der 80 m²-Wohnung ergibt sich der folgende Kostenvergleich:

Gesamtbedarf für 25 Wohnungen pro Jahr	Pro Wohnung und Monat (Kalk. Wohnung 80 m²)	Pensionskosten
482,075 €	1,607 €	1.750 € (5 Personen)
482,075 €	1,607 €	2.100 € (6 Personen)

Bereits ab einer Haushaltsgröße von zwei Personen wird die Zwischennutzung kostengünstiger sein, als die Unterbringung in einer Pension, da es sich dann um kleinere Wohnungen mit geringerer Miete handelt (Darstellung siehe Anlage 2).

Bei den monatlichen Kosten für eine Wohnung sind auch die Renovierungskosten eingerechnet. Wenn diese niedriger ausfallen oder nicht notwendig sind, vergrößert sich die Differenz zu den Kosten der Pensionsunterbringung noch mehr.

3. Personalbedarf

Neben den Stiftungswohnungen werden auch Wohnungen und Objekte anderer Verfügungsberechtigter zwischengenutzt. Bis eine Zwischennutzung tatsächlich umgesetzt werden kann, sind zahlreiche Arbeitsschritte zu erledigen. So sind zahlreiche Fragen zum Objekt mit dem Verfügungsberechtigten zu klären, geeignete Wohnungssuchende auszusuchen und mit ihnen die gesonderte Art der Unterbringung in der Zwischennutzung zu besprechen. Nach Abschluss der Zwischennutzung ist der Anschlusswohnraum mit dem Verfügungsberechtigten bereitzustellen. Für die Berechnung (siehe Anlage 1) wurde zwischen einfachen und schwierigen Objekten unterschieden und ob es sich um Unterbringung nach Satzungsrecht oder Privatrecht handelt. Basis sind die bislang in der Zwischennutzung befindlichen Objekte.

Im Zeitraum Juli 2013 bis August 2014 wurden von verschiedenen Verfügungsberechtigten insgesamt 10 Objekte mit 113 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Da darunter auch einige größere Objekte waren, die so wahrscheinlich nicht noch einmal in die Zwischennutzung kommen, geht das Sozialreferat von einer jährlichen Belegung von 105 Wohnungen aus. Für die Bedarfsberechnung wurden 70 % privatrechtliche Zwischennutzungen und 30 % Zwischennutzungen mit Belegungen nach Satzungsrecht angenommen, sowie 75 % einfache Haushalte bzw. Objekte und 25 % schwierige.

Insgesamt ergeben sich 150.828 Minuten/Jahr. Bei einer Jahresarbeitszeit von 200,5 Arbeitstagen (= 84.450 Minuten bei Tarifbeschäftigten inkl. Rüstzeiten) ergibt sich ein Personalbedarf von 1,8 VZÄ.

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 27.03.2014 (08-14/V14141) wurde bereits ein VZÄ in E9/A10 QE3 geschaffen. Somit bleibt noch ein Bedarf von 0,8 VZÄ (0,8 x E9 = 52.024 €).

4. Finanzierung, Produkt 60 4.1.2 Vermittlung in dauerhaftes Wohnen

Die Finanzierung erfolgt aus dem Finanzmittelbestand.

5. Kosten

Die Sachkosten werden ab dem Jahr 2015 fällig, die Personalkosten anteilig ab 05/2015

	Dauerhaft ab 2016	Einmalig 2015 (05/15-12/15)
Summe zahlungswirksame Kosten *	534,739.00 €	518,653.00 €
davon:		
Personalauszahlungen	52.024 €	34,682.00 €
Sachauszahlungen**	482.075 €	482.075 € (konsumtiv)

	640 € (konsumtiv)	1.896 € (investiv)
Transferauszahlungen	–	
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente: davon neue Stellen Träger (VZÄ):	0,8	0,8
Nachrichtlich Investition		

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten und Rückstellungen u. a. für Pensionen) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entstehen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von 50 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne 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. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

6. Nutzen

Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Die Zwischennutzung verhindert Wohnungsleerstand, der in der Vergangenheit für hohes Interesse in der öffentlichen Diskussion gesorgt hat und deshalb soweit wie möglich vermieden werden soll (siehe 1.5 Angestrebte Wirkungen).

Die Wohnungen der Zwischennutzung erweitern die Kapazität des Sofortunterbringungssystems, das aufgrund des kontinuierlichen Zuwachses an Haushalten stark ausgebaut werden muss (14-20/V02255 Sozialausschuss vom 28.01.15)

Die Zwischennutzung ist kostengünstiger als die Unterbringung im Sofortunterbringungssystem. Die Höhe der Differenz hängt vom Zustand der Wohnungen ab und variiert deshalb (siehe 2.4 Sachmittelbedarf-Kostenvergleich zur Sofortunterbringung).

7. Unabweisbarkeit

Die Zwischennutzung von Wohnungen nicht-rechtsfähiger Stiftungen schafft zum einen dringend benötigte Plätze für die Unterbringung wohnungsloser Haushalte und hilft zum anderen Wohnungsleerstand zu vermeiden. Die ständig wachsende Zahl wohnungsloser Haushalte, die durch die Stadt München untergebracht werden muss, macht eine Mittelbereitstellung in 2015 unabweisbar.

Die erforderlichen Haushaltsmittel müssen daher unverzüglich bereitgestellt werden, um auf den vorhandenen dringenden Bedarf reagieren zu können.

Das Sozialreferat wird die Mittel in voller Höhe aus dem zur Verfügung stehenden Budget nach Beschlussfassung durch die Vollversammlung für die beschriebenen Zwecke vorstrecken. Im Rahmen des 2. Nachtragshaushalts werden die Mittel aus dem Finanzmittelbestand dem Haushalt des Sozialreferates zusätzlich bereit gestellt.

Ein Aufschub der Aufgabenerledigung bis zum 2. Nachtragshaushalt ist aus den dargelegten sozialen, wirtschaftlichen und politischen Gründen nicht vertretbar, die Aufgabenerfüllung ist sachlich unbedingt notwendig und zeitlich unaufschiebbar.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Das Personal- und Organisationsreferat teilt Folgendes zum Beschlussentwurf mit:

„Das Personal- und Organisationsreferat stimmt vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung der künftig in diesem Zusammenhang geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage zu.

Die zusätzlichen Stellenbedarfe (0,8 VZÄ) erscheinen zwar dem Grunde nach nachvollziehbar, sind aber noch exakt zu bemessen. Die im Beschluss dargestellte Stellenbemessung wurde nicht mit dem POR abgestimmt, daher ist sie im Sinne des Leitfadens zur Stellenbemessung nicht sachgerecht. Die zusätzlichen Stellenkapazitäten sind deshalb zunächst auf drei Jahre ab Stellenbesetzung zu befristen und der tatsächliche Bedarf in diesem Zeitraum zu evaluieren.

Die Beschäftigung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf dieser Stelle kann unbefristet erfolgen.“

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das Sozialreferat stimmt der geforderten Evaluierung des tatsächlichen Arbeitsanfalls zu, hält aber an dem Antrag nach unbefristeten Stellen fest. Aus Sicht des Sozialreferats handelt es sich bei der Zwischennutzung nicht um eine vorübergehende Aufgabe.

Der Stiftungsverwaltung werden immer wieder Immobilien (z.B. aus Erbschaftsverfügungen) übertragen, die bis zur Entscheidung über die weitere Verwendung zwischengenutzt werden können. Aufgrund des immer weiter steigenden Bedarfs an Plätzen in der Sofortunterbringung, sind diese Immobilien eine gute Ergänzung des vorhandenen Platzangebots. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Zahl der Wohnungslosen abnimmt, da der äußerst angespannte Wohnungsmarkt in München für diesen Personenkreis nur wenige Wohnungen bereithält. Das heißt auch, dass die Haushalte für die Zwischennutzung sehr sorgfältig ausgewählt werden müssen und die Unterstützung zur Vermittlung in ein dauerhaftes Wohnverhältnis, die durch die benötigten 0,8 VZÄ gewährt werden, intensiv sind. Derzeit werden erste Schritte unternommen auch im Bereich freifinanzierter Wohnungen Objekte für die Zwischennutzung zu akquirieren. Bei guter Kooperation und bei reibungsloser Rückgabe an den Vermieter, könnten sich weitere Anmietoptionen ergeben.

Das Sozialreferat hält an dem Antrag auf unbefristete Stelleneinrichtung weiterhin fest, da die mit dem Stellenanteil verbundenen Aufgaben dauerhaft sind.

Eine Befristung des Stellenanteils (0,8 VZÄ) bedeutet in der Praxis, dass aufgrund der aktuellen schwierigen Personalgewinnungssituation eine Stellenbesetzung nahezu unmöglich ist. Auch der mit einer Befristung einhergehende unnötige zusätzliche Verwaltungsaufwand (erneute Beschlussvorlage für Verlängerung der befristeten Stellenanteils oder Entfristung, etc.) wäre hier nicht gerechtfertigt.

Die Stadtkämmerei nimmt zum Beschluss wie folgt Stellung:

„Die Stadtkämmerei erhebt Einwendungen gegen die oben genannte Beschlussvorlage:

Kostenkalkulation:

In der vorliegenden Fassung des Beschlusssentwurfs wird in der Kostenschätzung von Durchschnittskosten für Renovierung in Höhe von 7.900 € pro Wohnung vor Bezug und von 5.700 € pro Wohnung nach Auszug ausgegangen.

Die Kalkulation ist aus der Beschlussvorlage nicht ersichtlich. Damit ist auch der errechnete Jahresbedarf pro Wohnung nicht nachvollziehbar. Wir bitten den Beschlusssentwurf entsprechend zu ergänzen.

Bezüglich der Ansätze für Renovierung gibt es nach Einschätzung der Stadtkämmerei bereits Erfahrungswerte aus dem Kommunalreferat oder aus dem Amt für Wohnen und Migration/Unterkünfte an die die Kalkulation angelehnt werden kann.

Wir bitten zudem den Rechenweg bzgl. der kalkulierten Gebühreneinnahmen (Vortragsziffer 2.4) in der Beschlussvorlage darzustellen.

Daneben bitten wir auch die Aussage, dass die Zwischennutzung bereits ab einer Haushaltsgröße von 2 Personen günstiger ist als die Sofortunterbringung mit der entsprechenden Berechnung zu untermauern.

Haushaltslose Zeit:

Bis zur Bekanntmachung der Haushaltssatzung für das Jahr 2015 gelten die Vorschriften des Art. 69 der Gemeindeordnung über die vorläufige Haushaltsführung. Die Beschlussfassung des Stadtrats über den Haushalt 2015 ist am 17.12.2014 erfolgt. Die Bekanntmachung der Haushaltssatzung kann jedoch erst nach Genehmigung des Haushalts voraussichtlich im Juni 2015 erfolgen.

Entsprechend Art. 69 Abs. 1 Nr. 1 GO darf die Gemeinde nur „finanzielle Leistungen erbringen, zu denen sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; sie darf insbesondere Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen des Finanzhaushalts, für die im Haushaltsplan eines Vorjahres Beträge vorgesehen waren, fortsetzen.

Dies bedeutet, dass Aufwendungen bzw. Auszahlungen nur vorgenommen werden dürfen, wenn die Aufwendungen/Auszahlungen für die Weiterführung notwendiger Aufgaben sachlich wie auch zeitlich unabweisbar sind.

In der Beschlussvorlage ist dementsprechend darzustellen, ob es sich bei der Unterbringung von wohnungslosen Haushalten um eine Pflichtaufgabe handelt, bzw. ob diese Form der Unterbringung sachlich und zeitlich unaufschiebbar ist.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Personal- und Organisationsreferates zu der in der Beschlussvorlage beantragten Stellenausweitung um 0,8 VZÄ stimmt die Stadtkämmerei der zentralen Finanzierung der damit einhergehenden Personalkosten im vom Personal- und Organisationsreferat befürworteten Umfang zu.“

Das Sozialreferat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die angegebenen Kosten für Renovierung basieren auf Erfahrungswerten des Amtes für Wohnen und Migration, die in Anlage 2 dargestellt sind. Dort ist ebenfalls die geforderte Darstellung der Berechnung der Gebühreneinnahmen enthalten, sowie der Kostenvergleich der Unterbringung in der Zwischennutzung und im Sofortunterbringungssystem für einen 2-Personen-Haushalt.

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

II. Antrag der Referentin

- 1.** Der Ausweitung des Produktbudgets 60 4.1.2 zur Finanzierung von Anmietungs- und Renovierungskosten zur Zwischennutzung stiftungseigener Wohnungen i.H.v. 534.739 € wird zugestimmt.

2. Personalkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von 0,8 Stellen sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig im Haushaltsjahr 2015 erforderlichen Haushaltsmittel i.H.v. bis zu 34.682,- € entsprechend der tatsächlichen Besetzung im Rahmen des 2. Nachtragshaushalts 2015 bei den Ansätzen der Personalauszahlungen im Amt für Wohnen und Migration (Kostenstellenknoten SO20330, Unterabschnitt 4030) bzw. die dauerhaft ab 2016 anfallenden Personalkosten i.H.v. bis zu 52.024 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016 ff. bei den Ansätzen der Personalauszahlungen im Amt für Wohnen und Migration (Kostenstellenknoten

SO203, Unterabschnitt 4030) jeweils für das Produkt 60 4.1.2 anzumelden. Die Finanzierung erfolgt jeweils aus dem Finanzmittelbestand.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung der Stelle mit einer Beamtin bzw. einem Beamten durch die Einbeziehung der erforderlichen Pensions- und Beihilferückstellungen ein zusätzlicher Personalaufwand (50 % des Jahresmittelbetrags).

3. Sachkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2015 erforderlichen einmalig zahlungswirksamen Haushaltsmittel investive für Arbeitsplatzkosten in Höhe von 1.896,- € im Rahmen des Nachtragshaushalts budgeterhöhend zusätzlich anzumelden (Produkt 60 4.1.2.1, Finanzposition 4030.935.9330.5).

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2016 erforderlichen dauerhaften zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die konsumtiven Arbeitsplatzkosten in Höhe von 640,- € in voller Höhe im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens budgeterhöhend zusätzlich anzumelden (Produkt 60 4.1.2.1, Finanzposition 4030.650.0000.8).

Das Sozialreferat wird ferner beauftragt, die im Jahr 2015 erforderlichen einmalig zahlungswirksamen Sachkosten für Renovierung und Miete von 482.075 € im Jahr 2015 im Rahmen des Nachtragshaushalts bzw. für 2016 dauerhaft mit dem Haushaltsplanaufstellungsverfahren budgeterhöhend zusätzlich anzumelden (Produkt 60 4.1.2.1, Kostenstellenknoten SO203226, Kostenstelle 20322660, Finanzposition 4351.501.0000.4).

4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Die Referentin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
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 die Frauengleichstellungsstelle**
An das Kommunalreferat
An das Sozialreferat, S-R-3
An das Sozialreferat, S-Z-F/H (2 x)
An das Sozialreferat, S-III-S/U
An das Sozialreferat, S-III-LG/PH
An das Sozialreferat, S-III-Z
An das Sozialreferat, S-Z-P/LG
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Personal- und Organisationsreferat

z. K.

Am

I.A.