

Telefon: 0 233-40336  
Telefax: 0 233-989 40336

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
S-III-S/PW

→ siehe öffentl. RIS

**„Wohnen für Alle“  
Vorstellung des Rahmenkonzepts  
des Sozialreferats und Finanzierung der Standorte  
2017 und 2018**

Eilt	Sofort	Ø
Direktorium - HA II / PA C Nord		
21. SEP. 2017		
AZ:		
W	R	Wv
Abt.	Vg.	Uml.

Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums  
Produkt 60 6.2.3 Betreuung von jungen und unbegleiteten  
heranwachsenden Flüchtlingen

**Soziale Hausverwaltung - Wohnen für Alle**  
Antrag Nr. 14-20 / B 02676 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg  
vom 26.07.2016

**Kochen mit Flüchtlingen – Hilfe, die schmeckt**  
Antrag Nr. 14-20 / A 02429 der Stadtratsfraktion  
Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung  
vom 02.09.2016

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08921**

11 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 12.10.2017 (SB+VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schnelle Schaffung von günstigem, dauerhaftem Wohnraum für die ansteigende Zahl Wohnungsloser, insbesondere anerkannter Flüchtlinge, und Wohnungssuchender</li> <li>• Effektive Integration dieser Zielgruppen in die jeweiligen Stadtteilgesellschaften</li> </ul>
---------------	--

<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Grundsätzliches Betriebs-, Betreuungs- und Integrationskonzept für die Umsetzung des Programms „Wohnen für Alle“ (WAL)</li> <li>● Konkrete Maßnahmen- und Ressourcenplanung für die Standorte des Programms „Wohnen für Alle“ in 2017 und 2018</li> <li>● Grundsatzbeschluss zur Finanzierung der Anmietung von Gemeinschafts- und Büroflächen</li> <li>● Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 02429 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung vom 02.09.2016</li> <li>● Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / B 02676 des Bezirksausschusses 24 vom 26.07.2016</li> </ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Für eine erfolgreiche Umsetzung des Programms an den Standorten 2017 und 2018 werden folgende Mittel fällig: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sach- und Zuschussmittel: 695.000 Euro</li> <li>– Investive Mittel: 76.047 Euro</li> <li>– Personalkosten: 700.976 Euro</li> </ul> </li> <li>● Einige der Sachmittel sind dabei über die Projektlaufzeit von drei Jahren hinaus dauerhaft angelegt.</li> </ul>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zustimmung zum vorgestellten Betriebs-, Betreuungs- und Integrationskonzept für „Wohnen für Alle“</li> <li>● Genehmigung der o. g. notwendigen Mittel</li> <li>● Einrichtung der notwendigen Stellen</li> <li>● Geschäftordnungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 02429 vom 02.09.2016</li> <li>● Satzungsgemäße Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / B 02676 vom 26.07.2016</li> </ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Wohnen für Alle</li> <li>● WAL</li> </ul>
<b>Ortsangabe</b>	- / -

**„Wohnen für Alle“  
Vorstellung des Rahmenkonzepts  
des Sozialreferats und Finanzierung der Standorte  
2017 und 2018**

Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums  
Produkt 60 6.2.3 Betreuung von jungen und unbegleiteten  
heranwachsenden Flüchtlingen

**Soziale Hausverwaltung - Wohnen für Alle**  
Antrag Nr. 14-20 / B 02676 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg  
vom 26.07.2016

**Kochen mit Flüchtlingen – Hilfe, die schmeckt**  
Antrag Nr. 14-20 / A 02429 der Stadtratsfraktion  
Freiheitsrechte Transparenz Bürgerbeteiligung  
vom 02.09.2016

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08921**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 12.10.2017 (SB+VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Ausgangslage	2
2. Fachlich-inhaltliche Erläuterung	3
3. Personal- und Sachkosten 2017 und 2018	8
4. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	16
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>23</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>27</b>

Rahmenkonzeption zu „Wohnen für Alle“	Anlage 1
Zwischennutzungsprojekt Ludlstraße	Anlage 2
Alte Heimat – Evaluation Stand Juli 2016	Anlage 3
Antrag Nr. 14-20 / A 02429 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte Transparenz	
Bürgerbeteiligung vom 02.09.2016	Anlage 4
Antrag Nr. 14-20 / B 02676 des Bezirksausschusses 24 vom 26.07.2016	Anlage 5
Änderungsantrag der BAYERNPARTei vom 15.11.2016	Anlage 6
Wirtschaftlichkeitsberechnung	Anlage 7
Erläuterung der Personalkosten	Anlage 8
Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats	Anlage 9
Stellungnahme der Stadtkämmerei	Anlage 10
Stellungnahme des Kommunalreferats	Anlage 11

**„Wohnen für Alle“  
Vorstellung des Rahmenkonzepts  
des Sozialreferats und Finanzierung der Standorte  
2017 und 2018**

Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums  
Produkt 60 6.2.3 Betreuung von jungen und unbegleiteten  
heranwachsenden Flüchtlingen

**Soziale Hausverwaltung - Wohnen für Alle**  
Antrag Nr. 14-20 / B 02676 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 24 - Feldmoching-Hasenberg  
vom 26.07.2016

**Kochen mit Flüchtlingen – Hilfe, die schmeckt**  
Antrag Nr. 14-20 / A 02429 der Stadtratsfraktion Freiheitsrechte  
Transparenz Bürgerbeteiligung  
vom 02.09.2016

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08921**

11 Anlagen

**Beschluss des Sozialausschusses vom 12.10.2017 (SB + VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

In dieser Beschlussvorlage wird dem Stadtrat das Rahmenkonzept (Betriebs-,  
Betreuungs- und Integrationskonzept) für die Umsetzung des Programms „Wohnen für  
Alle“ (WAL) vorgestellt. Es handelt sich um ein Grundsatzkonzept, das  
standortübergreifend Anwendung finden soll. Ziel sind sowohl die schnelle, effiziente  
Integration von Flüchtlingen mit Bleiberecht als auch der Ausgleich bestehender Defizite  
in der sozialen Infrastruktur der betroffenen Quartiere.

Für eine erfolgreiche Implementierung und Umsetzung des Programms sind über einen  
Zeitraum von drei Jahren Investitions-, Personal- und Sachmittel notwendig. Diese  
werden im Rahmen der Beschlussvorlage detailliert für die Objekte in den Jahren 2017  
und 2018 dargestellt. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird in einem Kostenvergleich  
aufgezeigt.

## **1. Ausgangslage**

Die Einwohnerzahl Münchens wächst seit 2010 kontinuierlich und in rasantem Tempo. Gleichzeitig sind die Grundstückspreise und in Folge auch die Mieten drastisch angestiegen. Die Versorgung der Münchner Haushalte, insbesondere der einkommensschwächeren Haushalte, mit preiswertem Wohnraum wird für die Landeshauptstadt München immer schwieriger.

Der Stadtrat hat auf diese Entwicklungen mit dem deutschlandweit größten wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München“ und seinen Fortschreibungen, wie zuletzt „Wohnen in München V“ (Beschluss der Vollversammlung vom 01.02.2012, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 08187) sowie auch „Wohnen in München VI“ (Beschluss der Vollversammlung vom 15.11.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) reagiert und damit ein umfangreiches Maßnahmenpaket zur Gegensteuerung beschlossen. Oberstes Ziel ist es, jährlich deutlich mehr neue Wohnungen zu schaffen.

Mit der Ankunft einer hohen Zahl von Flüchtlingen und Asylbewerberinnen und -bewerbern (im Folgenden verkürzt „Flüchtlinge“ genannt) in München, wurde die Stadt insbesondere in 2015 ebenfalls stark gefordert. In einer gemeinsamen Anstrengung von Freistaat Bayern und Landeshauptstadt München und mit Hilfe vieler engagierter Ehrenamtlicher konnten die vorläufige Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften und die Versorgung sichergestellt werden.

Nun muss in ähnlicher Geschwindigkeit für den Anteil der anerkannten, bleibeberechtigten Flüchtlinge dauerhafter Wohnraum geschaffen werden. Genauso wichtig ist es gleichzeitig, die mittel- oder auch langfristig in München verbleibenden Haushalte in die Stadtgesellschaft zu integrieren und ihnen eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen. Hierzu dient u. a. die Erstellung eines städtischen Gesamtplans zur Integration von Flüchtlingen, der in Abstimmung der verschiedenen städtischen Referate erarbeitet wird. Seine Handlungsfelder (u. a. der Übergang von Unterbringung zu Wohnen, die Bedeutung sozialräumlicher Teilhabe sowie Bildungs- und Arbeitsmarktinitiativen) finden sich zum Teil bereits im Programm „Wohnen für Alle“ wieder, so dass dieses Programm in integrationspolitischer Hinsicht Vorreiter, Meilenstein und Etappenziel zugleich ist.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 16.03.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05437) wurde mit „Wohnen für Alle“ zusätzlich zu „Wohnen in München V“ ein eigenständiges Wohnbauprogramm als Sofortmaßnahme initiiert, das ermöglicht, im Zeitraum 2016 – 2019 insgesamt 3.000 weitere geförderte Wohnungen zu schaffen.

In oben genannter Vorlage wurden die erforderlichen baulichen Rahmenbedingungen wie z. B. Grundstücksbereitstellung, Förderung und Finanzierung festgelegt.

Mit dieser Beschlussvorlage des Sozialreferates wird aufbauend auf der Beschlussfassung zur Initiierung von „Wohnen für Alle“ vom März 2016 dem Stadtrat nun die inhaltliche, konzeptionelle und finanzielle Gestaltung und Umsetzung des Programms in Form eines Betriebs- und Betreuungskonzepts vorgestellt. Das Konzept verfolgt das Ziel, eine bestmögliche Integration der neuen Mieterinnen und Mieter ins Quartier zu erreichen und gleichzeitig die Akzeptanz der neuen Münchner Bürgerinnen und Bürger durch die Stadtbevölkerung zu fördern.

## **2. Fachlich-inhaltliche Erläuterungen**

Gemäß der Stadtratsentscheidung, das Wohnbauprogramm „Wohnen für Alle“ umzusetzen, wird in kurzer Zeit eine Vielzahl an Wohnungen neu geschaffen. Die Objekte haben eine Größenordnung von jeweils ca. 20 – 160 Wohneinheiten.

Die Standorte sollen, soweit das möglich ist, stadtweit verteilt werden. Mit den unter Punkt 1 genannten Beschlüssen hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Grundlage für die Umsetzung von „Wohnen für Alle“ geschaffen.

### **Rahmenkonzept „Wohnen für Alle“**

Für die Betreuung und Belegung der Objekte liegt die Verantwortung und Zuständigkeit beim Sozialreferat. Das Amt für Wohnen und Migration hat ein Rahmenkonzept entwickelt, das in detaillierter Form dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt ist.

Nachfolgend werden in Kürze die wesentlichen Bausteine des Konzepts dargestellt:

### **Ziele**

Ziel des Projekts „Wohnen für Alle“ ist auch eine nachhaltige, ganzheitliche Integration der Flüchtlinge mit Bleibeberechtigung in die jeweilige Stadtteilgesellschaft ihrer Wohnumgebung. „Wohnen für Alle“ soll die Integration der Flüchtlinge in München verbessern. Aktuell sind die meisten anerkannten Flüchtlinge weiterhin in z.T. großen (dezentralen) Unterkünften untergebracht, weil geeigneter Anschlusswohnraum fehlt. Durch die Schaffung von Wohnungen und die damit verbundenen, dauerhaften Mietverträge, soll vor allem der Einstieg in den Arbeits- oder Ausbildungsalltag erleichtert werden. Ziel ist die Integration in beide Richtungen - sowohl in den Hausgemeinschaften, als auch im Quartier. Das Angebot soll helfen, Vorurteile abzubauen und eine gemeinschaftliche Wahrnehmung aller Menschen im Quartier als Stadtteilgesellschaft zu fördern.

### **Zielgruppe**

Maßgeblich für die Errichtung der Wohnprojekte im Rahmen des Programms „Wohnen für Alle“ ist die besondere Dringlichkeit im Vergabeverfahren zur Errichtung der jeweiligen Wohnprojekte. Die Beschleunigung der Vergabeverfahren ist rechtlich nur möglich, sofern die Vorhaben überwiegend mit anerkannten Flüchtlingen belegt werden.

Dementsprechend müssen die Wohnprojekte zu 51 % mit anerkannten Flüchtlingen und zu 49 % mit förderfähigen Haushalten belegt werden. Dem Änderungsantrag der Bayernpartei vom 15.11.2016 (vgl. Anlage 6) kann daher nicht entsprochen werden.

Die Wohnungen stehen für die Belegung mit Haushalten in den Einkommensstufen Stufe I bis III zur Verfügung. Dies trägt zu gemischten, gut funktionierenden Hausgemeinschaften bei. Städtische Dienstkräfte sowie Angehörige anderer Berufe mit geringem Einkommen, die für die Münchner Stadtgesellschaft lebensnotwendig sind, haben insbesondere in den Einkommensstufen Stufe II und III die Chance auf bezahlbaren Wohnraum.

Die Festlegung einer Vergabequote für Studentinnen und Studenten, wie von Herrn Stadtrat Dr. Mattar in der Vollversammlung am 15.11.2016 gewünscht, ist an dieser Stelle nicht sinnvoll, da die Münchner Studentinnen und Studenten nur in Einzelfällen die förderbedingte Voraussetzung (Punkteanzahl - Dringlichkeitsstufe) erfüllen. Eine Bewerbung über die SoWoN-Plattform ist für diesen Personenkreis bei Erfüllung der Voraussetzungen dennoch möglich.

### **Wohnungsaufteilungsschlüssel**

Vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wurde ein zum damaligen Zeitpunkt der Bedarfslage angepasster Wohnungsaufteilungsschlüssel festgelegt. Dieser sieht eine Mischung von Ein-Zimmer-Wohnungen (60 %) sowie Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen (je 20 %) für Familien vor. Dieser Wohnungsaufteilungsschlüssel berücksichtigt nicht den Familiennachzug. Nach Erkenntnis der durchgeführten Belegungen und bei Bedarf ist ggf. eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

### **Belegungsverfahren**

Durch die Fachsteuerung wurde ein Verfahren entwickelt, das eine sensible Belegung ermöglicht. Ziel ist es, aus beiden Zielgruppen - den anerkannten Flüchtlingen und Münchner Wohnungssuchenden - möglichst mitwirkungsbereite Haushalte in den Wohnraum zu vermitteln.

### **Bauliche Besonderheiten**

Das Konzept sieht zudem die Schaffung von Gemeinschafts- und Verwaltungsräumen vor. Diese sind abhängig von der jeweiligen Objektgröße bedarfsgerecht zu gestalten und dienen neben einer internen Nutzung durch die Bewohnerschaft auch der Öffnung ins Quartier.