

Telefon: 089/233 - 92964  
Telefax: 089/233 - 27645

**Personal- und  
Organisationsreferat**

POR-LS-PL

## **Möblierung der neu anzumietenden Apartments im Übergangwohnheim für Nachwuchskräfte an der Bad-Schachener-Straße**

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16193**

Anlagen: 1. Auflistung Möbelausstattung Bad-Schachener-Straße  
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom \_\_\_\_\_

### **Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 25.09.2019 (VB) Öffentliche Sitzung**

#### **I. Vortrag des Referenten**

Ab 01.11.2015 wurde das im Sommer 2015 vom Kommunalreferat angemietete Objekt Ottobrunner Straße 90 - 92 vom Stadtjugendamt als Wohnheim nach § 13 Abs. 3 SGB VIII für Heranwachsende mit und ohne Fluchthintergrund genutzt. Die Betreuung übernahm in Betriebsträgerschaft die Diakonie – Jugendhilfe Oberbayern. Schon bald nach Eröffnung stellte sich heraus, dass ein großer Teil der vorgesehen Plätze trotz der schrittweisen Ausweitung der Kapazitäten nur schleppend belegt werden konnte. Ein erheblicher und vor allem langandauernder Leerstand des sehr teuer angemieteten Gebäudes stand zu befürchten.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnheimplätzen für städtische Nachwuchskräfte hat das Personal- und Organisationsreferat daher zum 01.12.2016 einen Teil des Wohnheims (60 Apartments im Gebäudeteil Ottobrunner Straße 90) zum Zweck der Unterbringung von Auszubildenden der Landeshauptstadt München übernommen (Umwidmung des Gebäudes durch Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 22.11.2016, Nr. 14-20 / V 07515). Seitens des Personal- und Organisationsreferats wurde mit der Diakonie – Jugendhilfe Oberbayern vertraglich eine Übernahme der Hausverwaltung gegen gesonderte Vergütung vereinbart.

Am 30.04.2019 (Bekanntgabe im Kinder- und Jugendhilfeausschuss, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14271) kündigte das Sozialreferat den Vertrag mit dem freien Träger Diakonie – Jugendhilfe Oberbayern zum 30.10.2019. Dies bedeutete für das Personal- und Organisationsreferat, dass die Diakonie ab 31.10.2019 nicht mehr für die Verwaltung der 60 Apartments zur Verfügung stehen würde. Das Personal- und Organisationsreferat hat deshalb beschlossen, den für die Unterbringung der städtischen Nachwuchskräfte genutzten Gebäudeteil zum 30.10.2019 an das Sozialreferat zurückzugeben. Der Betreuungsvertrag mit der Diakonie – Jugendhilfe Oberbayern wurde fristgerecht gekündigt. Eine Unterbringung von Nachwuchskräften in der Ottobrunner Straße 90 über den 01.11.2019 ist nach Rücksprache mit dem künftigen Nutzer, dem Amt für Wohnen und Migration, nur eingeschränkt und übergangsweise möglich.

## **1. Übergangsweise Anmietung von Wohnungen in der Bad-Schachener-Straße 50-56**

Nach wie vor besteht ein Bedarf an Wohnheimplätzen. In den vergangenen Jahren benötigten durchschnittlich 40% der eingestellten Beamtenanwärterinnen und Beamtenanwärter während der Praktikumsphasen einen Wohnheimplatz in München. Sowohl in 2019 als auch in 2020 werden ca. 90 Anwärtinnen und Anwärter ihren Vorbereitungsdienst beginnen, 36 Bettplätze sollten folglich zur Verfügung stehen. Nachdem das Wohnheim an der Ottobrunner Straße nicht mehr zur Verfügung steht, musste kurzfristig nach einer Lösung gesucht werden. In enger Zusammenarbeit mit den beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG konnte in kurzer Zeit eine kostengünstige, flexible Übergangslösung gefunden werden.

Das Personal- und Organisationsreferat wird ab 01.10.2019 für die Dauer von drei Jahren im neu errichteten Gebäudekomplex an der Bad-Schachener-Straße in Ramersdorf 33 Einzimmer-Apartments mit 36 Bettplätzen anmieten (30 kleine Apartments zur Einzel-, drei große zur Doppelbelegung). Die Apartments werden vorrangig mit Beamtenanwärterinnen und -anwärtern der 3. Qualifikationsebene belegt, aber auch mit sonstigen städtischen Nachwuchskräften und neu gewonnenem Personal. Sie dienen bis zur Fertigstellung der Pilotprojekte Mitarbeiterwohnen Leibengerstraße und Azubi-Wohnen am Hanns-Seidel-Platz im Jahr 2022 als Übergangswohnheim.

### **Vorteile der Anmietung von Wohnungen der GWG München sind**

- die signifikant geringeren Mietkosten in der Bad-Schachener-Straße. Diese liegen mit durchschnittlich 520 €/Monat/Apartment deutlich unter den Kosten im Wohnheim Ottobrunner Straße mit durchschnittlich 960 €/Apartment/Monat. Die Nachwuchskräfte können den größten Teil der Miete (ca. 400 €) so aus eigenem Einkommen zahlen.
- der zu versteuernde geldwerte Vorteil reduziert sich auf ca. 120 € mtl.
- die im Wohnheim an der Ottobrunner Straße angefallenen Kosten für die Verwaltung der Apartments entfallen komplett (zuletzt 13.986 € monatlich).
- die nicht durch die laufenden Mieteinnahmen ungedeckten Kosten seitens der Landeshauptstadt München reduzieren sich auf ca. 160 €/Monat je Wohnheimplatz (ohne Kosten der Möblierung) bei einer Belegungsquote von 90% statt 1.100 €/Monat in der Ottobrunner Straße (Miete incl. Kosten der Verwaltung, s.o.).
- die Anmietung kann flexibel gesteuert werden und auf steigenden oder zurückgehenden Bedarf reagieren, da einzelne Wohnungen und nicht ein komplettes Gebäude angemietet werden.
- die Hausverwaltung der GWG befindet sich im gleichen Gebäude.

### Kostenvergleich Ottobrunner Straße/Bad-Schachener-Straße

| Kostenvergleich Wohnheim Ottobrunner Straße zu Wohnheim Bad-Schachener-Straße |                            |                   |              |   |                    |
|---|----------------------------|-------------------|--------------|---|--------------------|
| Objekt  | Miete incl. Betriebskosten | Zzgl. Sonstige NK | Gesamtkosten | Abzgl. Erlöse aus Vermietung bei 90% Auslastung | Zuschuss durch LHM |
| <b>Bad-Schachener-Straße<br/>33 Apartments</b>                                |                            |                   |              |   |                    |
| Gesamte Mietkosten  | 217.422 €                  | - keine -         | 217.422 €    | 150.700 €                                       | <b>66.722 €</b>    |
| pro Apartment bei Einzelbelegung  | 6.588,55 €                 | - keine -         | 6.588,55 €   | 4.800 €   | 1.788,55 €         |
| <b>Ottobrunner Straße<br/>60 Apartments</b>                                   |                            |                   |              |   |                    |
| Gesamt Mietkosten   | 1.221.120 €                | 167.832 €         | 1.388.952 €  | 110.160 €                                       | <b>1.278.792 €</b> |
| pro Apartment bei Einzelbelegung  | 11.520 €                   | 2.797 €           | 14.317 €     | 1.836 €   | 12.481 €           |
| ersparte Aufwendungen pro Jahr  |                            |                   |              |   | <b>1.212.070 €</b> |

### Zweckentfremdung

Das Sozialreferat – Bestandssicherung hat die geplanten Nutzung der Wohnungen in der Bad-Schachener-Straße als Wohnungen für Nachwuchskräfte vor dem Hintergrund der Zweckentfremdungssatzung geprüft. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt dann nicht vor, wenn im Mietvertrag zwischen der Landeshauptstadt München und der GWG als künftige Nutzung ausdrücklich eine möblierte Untervermietung an kurzfristig und ständig wechselnde Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Landeshauptstadt München vereinbart wird.

### Möblierung

Die Apartments werden nach derzeitigem Stand zum 01.10.2019 unmöbliert angemietet und sollen zum 01.12.2019 an Nachwuchskräfte untervermietet werden. Da in erster Linie Beamtenanwärterinnen und Beamtenanwärter während ihrer unterschiedlich langen Praktikumsphasen untergebracht werden sollen, ist eine Standardmöblierung erforderlich. Diese besteht im Wesentlichen aus

- einer Küchenzeile
- Schlafgelegenheit, Kleiderschrank, Regale

- Ess- und Schreibtisch mit entsprechenden Stühlen

Es ist mit Gesamtkosten von ca. 4.600 € je Apartment, zusammen von ca. 160.000 € zu rechnen. Auf die anliegende Liste darf verwiesen werden (Anlage 1). Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden die Möbel an die Unterkunftsverwaltung des Sozialreferats abgegeben.

## 2. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

### 2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

|  | dauerhaft      | einmalig                          | befristet                |
|--|----------------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>                           | ,--<br>ab 2019 | 160.000,--<br>in<br>2019 und 2020 | ,--<br>von 201X bis 20YY |
| davon:   |                |                                   |                          |
| Personalauszahlungen (Zeile 9)*                                | ,--            | ,--<br>in 201X                    | ,--<br>von 201X bis 20YY |
| Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**       | ,--            | 160.000,--<br>in<br>2019 und 2020 | ,--<br>von 201X bis 20YY |
| Transferauszahlungen (Zeile 12)                                | ,--            | ,--<br>in 201X                    | ,--<br>von 201X bis 20YY |
| Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) | ,--            | ,--<br>in 201X                    | ,--<br>von 201X bis 20YY |
| Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)              | ,--            | ,--<br>in 201X                    | ,--<br>von 201X bis 20YY |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente                              |                |                                   |                          |

Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

\* Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Die notwendigen erforderlichen Finanzmittel (Sachkosten) werden dem POR zusätzlich zur Verfügung gestellt und im Produkt 37111230 „Personal- und Organisationsmanagement“ eingestellt.

## **2.2 Finanzierung**

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

## **3. Unabweisbarkeit**

Die zu tätige Ausgabe war nicht vorhersehbar und auch nicht planbar und konnte daher nicht in die reguläre Haushaltsplanung einfließen.

Von der kurzfristigen Entscheidung des Sozialreferats, den Vertrag über das YIL (Young Independent Living) mit der Diakonie Jugendhilfe Oberbayern am letzten Tag der Frist (30.04.2019) zum 31.10.2019 zu kündigen, war unvorbereitet auch das Personal- und Organisationsreferat betroffen. Seit Dezember 2016 hat die Diakonie Jugendhilfe Oberbayern auch die Verwaltung der Teile des Wohnheims, die vom Personal- und Organisationsreferat belegt wurden, übernommen. Durch die Kündigung des Vertrages entfällt für das Personal- und Organisationsreferat ab 01.11.2019 die Möglichkeit, im Wohnheim Ottobrunner Straße Nachwuchskräfte unterzubringen. Spätestens ab 01.12.2019 sind zwischen 30 und 40 Beamtenanwärterinnen und Beamtenanwärter der 3. Qualifikationsebene während ihres Praktikumsabschnitts in München unterzubringen. Das Personal- und Organisationsreferat hat sich umgehend auf die Suche nach Alternativen gemacht. Dank des Engagements der beiden Wohnungsbaugesellschaften konnte durch die GWG München Anfang Juni eine Lösung (Anmietung der neu errichteten 33 Apartments) gefunden werden. Vor Beschlussfassung über die Möblierung der Apartments musste der GPR um Zustimmung gebeten und Fragen einer evtl. Zweckentfremdung gelöst werden (eine Zweckentfremdung liegt nicht vor).

Lässt die bauseitige Fertigstellung es zu, dann erfolgt eine Anmietung der Apartments zum 01.10.2019. Bis zum Beginn des Praktikumsabschnittes müssen die Wohnungen ausreichend möbliert werden. Eine anderweitige Unterbringung, zum Beispiel die Anmietung von möblierten Apartments in einem Boardinghaus, wäre wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Kapazitäten in den beiden vorhandenen Wohnheimen an der Theodolindenstraße und am Innsbrucker Ring sind nicht ausreichend.

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei zugeleitet.

Der Korreferent des Personal- und Organisationsreferats, Frau Stadträtin Messinger sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin ist ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag des Referenten

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Das Personal- und Organisationsreferat wird beauftragt, den für das Jahr 2019 bzw. 2020 voraussichtlich zahlungswirksamen Mittelbedarf in Höhe von 160.000 € durch Mittelbereitstellung zu beantragen.
3. Der Beschluss unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/in  
Ehrenamtliche/r Stadtrat/rätin

Dr. Dietrich  
Berufsmäßiger Stadtrat

## IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V-Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei HA II/3  
an die Stadtkämmerei HA II/12

zur Kenntnis.

**V. Wv. Personal- und Organisationsreferat,  
Koordinierungsstelle Mitarbeiter Wohnen München**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
2. an das Personal- und Organisationsreferat, GL 2  
an das Kommunalreferat

zur Kenntnis.

Am.....