

**„Alte Heimat“ - Verlängerung der  
Zwischennutzung 2020 bis 2021**

**Änderung der Fortschreibung des  
Mehrjahresinvestitionsprogramms**

25. Stadtbezirk – Laim

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16624**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verlängerung der Anmietung der für die Unterbringung von jungen heranwachsenden Flüchtlingen zwischen genutzten Wohnungen in der „Alten Heimat“ aufgrund von verzögertem Abriss</li><li>• Zwischennutzung 2020 - 2021</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Darstellung des erforderlichen Finanzbedarfs</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Kosten dieser Maßnahme betragen 472.500 Euro im Jahr 2020 und 472.500 Euro im Jahr 2021</li><li>• Die Erlöse dieser Maßnahme (öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte) betragen voraussichtlich 200.000 Euro im Jahr 2020 und 200.000 Euro im Jahr 2021</li></ul>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zustimmung zur weiteren befristeten Anmietung</li><li>• Bereitstellung des erforderlichen Finanzmittelbudgets</li></ul>

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zwischennutzung</li><li>● Alte Heimat</li><li>● Unterbringung von jungen heranwachsenden Flüchtlingen (UF)</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zschokkestr. 41 – 49/Kiem-Pauli-Weg 61 - 69, 2 - 6</li></ul>

**„Alte Heimat“ - Verlängerung der  
Zwischennutzung 2020 bis 2021**

**Änderung der Fortschreibung des  
Mehrjahresinvestitionsprogramms**

25. Stadtbezirk – Laim

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16624**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Das Sozialreferat hat zur Unterbringung von jungen heranwachsenden Flüchtlingen (UF) sowie zur Vermeidung von Leerstand seit 2013 Wohnungen in den Bestandsgebäuden der „Alten Heimat“ angemietet. Es handelt sich dabei um eine befristete Zwischennutzung der Bestandsgebäude, die Ende 2019 umgebaut und zum Teil abgerissen werden sollten. Da sich die baulichen Maßnahmen verzögern und erst Ende 2021 umgesetzt werden, bietet sich eine Weiterführung des Best-Practice-Projekts bis dahin an:

Junge heranwachsende Flüchtlinge (UF) und ggf. ihre Frauen und Kinder können nach erfolgreicher Betreuung und abgeschlossener Ausbildung weiterhin untergebracht und sozialraumorientiert und in Kooperation mit den Organisationen vor Ort beraten werden. Während des Aufenthalts der Haushalte in der Zwischennutzung wird mit diesen intensiv an der Vermittlung in dauerhaften Wohnraum gearbeitet. Diese Arbeit erfolgt mit bereits vorhandenem Personal, es ist keine zusätzliche Personalressource erforderlich.

Mit einer Verlängerung der Zwischennutzung können die betroffenen Haushalte weiterhin vor Ort leben und entsprechend betreut werden. Gleichzeitig werden die Wohnungen bis zum Umbau bzw. Abriss optimal genutzt und Leerstand, der in einer Stadt wie München mit einem extrem angespannten Wohnungsmarkt nicht vertretbar ist, vermieden.

## **1 Problemstellung/Anlass**

- Bei der Unterbringung junger wohnungsloser Erwachsener handelt es sich gemäß Art. 6 und Art. 7 Abs. 2 Nr. 3 Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) um eine kommunale Pflichtaufgabe.
- Auch die Vermeidung von Wohnungsleerstand liegt aufgrund des angespannten Mietwohnungsmarktes und der hohen Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum in München im kommunalen Interesse.
- Die Anmietung und damit die Finanzierung der Anmietung ist zeitlich direkt an den Abriss der Gebäude gekoppelt. Es handelt sich folglich um eine zeitlich begrenzte Aufgabe.
- Auslöser für den Bedarf  
Der Mehrbedarf wird durch den zeitlich verzögerten Abriss der Bestandsgebäude ausgelöst, der ehemals für Ende 2019 vorgesehen war, sich nun aber bis Ende 2021 verzögert. Eine Verlängerung der Zwischennutzung bedingt folglich den Mehrbedarf für die Jahre 2020 und 2021. Bis Ende 2019 war hilfsweise eine Finanzierung aus Restmitteln anderer Bereiche möglich. Die Verlängerung der Nutzung hat nun zur Folge, dass zusätzliche Haushaltsmittel benötigt werden, da entsprechende Restmittel nicht mehr zur Verfügung stehen

## **2 Kosten und Einnahmen 2020 und 2021 für die verlängerte Zwischenanmietung der „Alten Heimat“**

Für die Zwischennutzung fallen Sachkosten in Höhe von 450.000 Euro jeweils für 2020 und 2021 an. Dieser Wert basiert auf den Erfahrungen aus den bisher angemieteten Wohnungen im Hinblick auf weitere Anmietungen in der „Alten Heimat“.

Die Sachkosten setzen sich aus nachfolgenden Positionen zusammen:

400.000 Euro Anmietkosten  
40.000 Euro Stromkosten  
10.000 Euro kleiner Bauunterhalt  
450.000 Euro Gesamt

Darüber hinaus fallen Investitionskosten in Höhe von insgesamt 45.000 Euro an. Die Investitionskosten sind für die Grundausstattung der Wohnungen mit jeweils 22.500 Euro p. a. (2020 - 2021) auf Grundlage der Erfahrungen aus vergleichbaren Wohnprojekten kalkuliert.

Demgegenüber werden Einnahmen in Höhe von jährlich bis zu 200.000 Euro durch die Nutzungsgebühren erwartet, die in der Regel von den Nutzerinnen und Nutzern selbst beglichen werden (Selbstzahler), da diese in der Regel erwerbstätig oder am Ende ihres Ausbildungsverhältnisses sind und über entsprechendes Einkommen verfügen.

### 3 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

#### 3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>			450.000,-- jährlich von 2020 bis 2021
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			450.000,-- jährlich von 2020 bis 2021
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)			
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

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

\*Jahresmittelbeträge gemäß Stand 2019; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. 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

### 3.2 Erlöse bzw. Einsparungen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Erlöse</b>			200.000,-- jährlich von 2020 bis 2021
<b>Summe der zahlungswirksamen Erlöse</b>			
davon:			
Zuwendungen und allgemeine Umlagen (Zeile 2)			
Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)			
Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte (Zeile 4)			200.000,-- jährlich von 2020 bis 2021
Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)			
Kostenerstattungen und Kostenumlagen (Zeile 6)			
Sonstige Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Zeile 7)			
Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen (Zeile 8)			

### 3.3 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm

Die Maßnahme "EAK Alte Heimat" löst in 2020 und 2021 Kosten in Höhe von je 22.500 Euro im Mehrjahresinvestitionsprogramm aus. Die Maßnahme ist bislang noch nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm enthalten, dieses muss deshalb entsprechend angepasst werden (Unterabschnitt 4363, Maßnahmennummer 7550).

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms wird wie folgt geändert:

**MIP alt:**

nicht vorhanden

**MIP neu:**

EAK Alte Heimat, Unterabschnitt 4363, Maßnahmennummer 7550,  
Rangfolgennummer 003  
(Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamt- kosten	Finan z. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2019- 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Rest 2025 ff.
			935	46	0	46	0	23	23	0
Summe	46	0	46	0	23	23	0	0	0	0
St. A.	46	0	46	0	23	23	0	0	0	0

#### Abkürzungen

(Hinweis: bei mehreren Gruppierungen bitte in der dargestellten Reihenfolge abbilden):

(932) = Grunderwerb

(940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08

(950) = Baukosten Tiefbauten

(960) = Baukosten Technische Anlagen

(935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

(930) = Erwerb von Beteiligungen, Aufstockung Eigenkapital

(98x) = Investitionsfördermaßnahmen

(92x) = Sonstige Investitionen

Z (36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

**St. A. = Städtischer Anteil**

### **3.4 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren**

Es liegen aktuell keine Kennzahlen zur Messung des nicht-monetären Nutzens vor. Eine Evaluation ist im Rahmen der Best Practice für Herbst 2020 angesetzt.

Eigener Wohnraum ist essentiell für die Menschen, unterstützt bei der Integration und hilft, eigenständig zu leben. Mit der dargestellten Zwischennutzung kann diesen Interessen Rechnung getragen werden.

Dabei kommt das „Wohnen“, also die eigenständige Führung des Haushaltes durch die Zwischennutzung in den Fokus und stellt einen wichtigen Baustein für den nächsten Schritt, die eigene Wohnung, dar. Bei der Unterbringung in der Zwischennutzung handelt es sich um geflüchtete Menschen, die in der bisherigen (betreuten) Wohnform keine intensive Begleitung mehr benötigen und durch gelungene Integration und Teilhabe an der Gesellschaft den ersten Schritt in die Selbständigkeit gehen. Die Haushalte haben eine abgeschlossene Ausbildung, sind in der Regel in Arbeit und leben in einer festen Tagesstruktur.

Aufgrund des mangelnden bezahlbaren Mietwohnraums konnten nicht alle geeigneten Haushalte bislang in eigenen Anschlusswohnraum vermittelt werden.

Die Unterbringung in der Alten Heimat als Zwischennutzung verhindert hier die Unterbringung im Wohnungslosensystem. Der Betreuungsschwerpunkt der Haushalte liegt in der Wohnungssuche (Unterstützung bei SOWON, Kautions sparen etc.).

Die Zwischennutzerinnen und Zwischennutzer tragen zudem in der überalterten Belegung der Alten Heimat zu einer verträglichen Mischung im Quartier bei. Sie sind im Quartier integriert und von den Bestandmieterinnen und -mietern der Alten Heimat geschätzt und akzeptiert. Hier findet ein sehr positives Miteinander, auch in Form von gegenseitiger Unterstützung statt.

Die Maßnahme ist sehr zu unterstützen, da damit Unterbringung für bereits qualifizierte Haushalte vermieden werden kann. Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt München bereits seit einigen Jahren bemüht, Leerstände von Wohnraum insbesondere bei städtischen Objekten zu vermeiden. Mit der dargestellten Zwischennutzung kann beiden Interessen Rechnung getragen werden.

### **3.5 Feststellen der Wirtschaftlichkeit**

Durch die Zwischennutzung mit dem Ziel der Vermittlung in dauerhaftes Wohnen, werden erhebliche Ressourcen eingespart, da keine kostenintensive Unterbringung (kommunale Pflichtaufgabe, Art. 6 LStVG) entsteht. Die Kosten für einen belegten Bettplatz in einem städtischen Notquartier, Clearinghaus, Flexiheim oder Beherbergungsbetrieb sind mit rund 10.000 Euro/Person und Jahr anzusetzen. Somit unterschreiten die Kosten der Zwischennutzung deutlich die Kosten der Unterbringung im Wohnungslosensystem.

Durch diese Wohnform wird die bereits vorhandene Tagesstruktur unterstützt, die in der Unterbringung (Mehrbettbelegung etc.) nicht geboten ist.

Die Haushalte gehen einer geregelten Tätigkeit nach und sind wirtschaftlich unabhängig und leisten durch ihr regelmäßiges Einkommen auch einen finanziellen gesellschaftlichen Beitrag. Der Bezug von Transferleistungen ist die Ausnahme.

Durch die Unterbringung im Wohnungslosenbereich und dem einhergehenden Mangel an Selbständigkeit und Struktur könnte es zudem zu Rückschritten in die bereits über Jahre erfolgten (kostenintensiven) Investitionen in Aus- und Fortbildung sowie Integration durch die vorherigen Wohnformen kommen.

### **3.6 Finanzierung**

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

Die beantragte Ausweitung entspricht den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020 (siehe Nr. 47 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats).

### **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 (vgl. Anlage).

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

## II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, die von 2020 bis 2021 befristet erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von jährlich 450.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzpositionen 4363.530.1000.8, 4363.540.3000.5, Kostenstelle 20311057).
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die zahlungswirksamen Erlöse in Höhe von je 200.000 Euro für die Jahre 2020 und 2021 im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens zusätzlich anzumelden (Innenauftrag 606230320, Sachkonto 421100, Finanzposition 4363.110.8000.2).

### 3. Mehrjahresinvestitionsprogramm

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms wird wie folgt geändert:

#### MIP alt:

nicht vorhanden

#### MIP neu:

EAK Alte Heimat, Unterabschnitt 4363, Maßnahmennummer 7550, Rangfolgennummer 003; (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Rest 2025 ff.
935	46	0	46	0	23	23	0	0	0	0
Summe	46	0	46	0	23	23	0	0	0	0
St. A.	46	0	46	0	23	23	0	0	0	0

4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel in 2020 und 2021 i. H. v. jährlich 22.500 Euro auf der Finanzposition 4363.935.7550.7 Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
5. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe für 2020 und 2021 hierfür wurden bereits zum Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet. Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2020.
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

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/2**

**an die Stadtkämmerei, HA II/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 Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)**

**An das Sozialreferat, S-GL-GPAM**

**An das Kommunalreferat**

z.K.

Am

I.A.