

**Unterbringung von wohnungslosen Geflüchteten  
in der Zwischennutzung der GEWOFAG in der  
Hansjakobstraße, Zornedinger und Ayinger Straße**

14. Stadtbezirk – Berg am Laim  
16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04470**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 11.11.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

|   |  |
|---|--|
| <b>Anlass</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>● Wegfall alter Zwischennutzung</li><li>● Erhalt von Wohnraum</li></ul>  |
| <b>Inhalt</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>● Darstellung des erforderlichen Finanzbedarfs</li></ul>   |
| <b>Gesamtkosten/<br/>Gesamterlöse</b>             | <ul style="list-style-type: none"><li>● Die Kosten dieser Maßnahme betragen 360.000 Euro im Jahr 2022, 450.000 Euro im Jahr 2023 und 200.000 Euro im Jahr 2024.</li><li>● Die Erlöse dieser Maßnahme (öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte) betragen voraussichtlich 160.000 Euro im Jahr 2022, 200.000 Euro im Jahr 2023 und 85.000 Euro im Jahr 2024.</li></ul> |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                     | <ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zur Finanzierung der Zwischennutzung</li></ul>  |
| <b>Gesucht werden kann im<br/>RIS auch unter:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>● Geflüchtete</li><li>● Flüchtlinge</li><li>● Migrationshintergrund</li></ul>  |
| <b>Ortsangabe</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>● Hansjakobstraße, 14. Stadtbezirk – Berg am Laim</li><li>● Zornedinger Straße und Ayinger Straße,<br/>16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach</li></ul>  |

**Unterbringung von wohnungslosen Geflüchteten  
in der Zwischennutzung der GEWOFAG in der  
Hansjakobstraße, Zornedinger und Ayinger Straße**

- 14. Stadtbezirk – Berg am Laim
- 16. Stadtbezirk – Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04470**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 11.11.2021 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**  
**Zusammenfassung**

Bei den in dieser Beschlussvorlage beantragten Finanzmitteln handelt es sich um die Übernahme von Mietkosten mit dem Ziel der Sicherung des Bestands an Unterbringungsplätzen für wohnungslose Geflüchtete. Die Vorgehensweise erfolgt analog der Zwischennutzung in der Alten Heimat (Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16624).

**1 Problemstellung/Anlass**

Die Wohnungen in der Alten Heimat, die dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration von der GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) zur Zwischennutzung vermietet wurden, werden Ende 2021 komplett zurückgegeben und abgerissen.

Analog der Alten Heimat stellt die GEWOFAG dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration nun in der Zornedinger und Ayinger Straße sowie Hansjakobstraße Wohnungen zur Zwischennutzung zur Verfügung.

Im Laufe der Jahre 2020 – 2023 werden freiwerdende Wohnungen nicht mehr an neue Mieter\*innen vergeben, da die Bestände in diesen drei oben genannten Straßenzügen ohnehin bis Ende 2024 komplett abgerissen und von der GEWOFAG neu bebaut werden.

Frei werdende Wohnungen überlässt die GEWOFAG dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration für die Unterbringung von wohnungslosen Geflüchteten zur Zwischennutzung bis zum Abriss.

Diese Wohnungen sind zum einen dringend erforderlich, um die Nutzer\*innen der Alten Heimat, die nicht in dauerhaftem Wohnraum untergebracht werden können, unterzubringen. Außerdem dienen die Wohnungen wohnungslosen Haushalten zum Erlernen von Mietfähigkeit. Mit der Anmietung der Wohnungen durch das Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration werden Leerstand vermieden und Plätze zur Unterbringung von Wohnungslosen kostengünstig erhalten.

Die Anzahl der Wohnungen in der Ayinger Straße, Zornedinger Straße und Hansjakobstraße lässt sich aktuell leider noch nicht konkret benennen.

Aus den Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der GEWOFAG in der Alten Heimat ist nicht vorhersehbar, welche Wohnungen zu welchem Zeitpunkt frei werden. Es liegt in den konkreten Umständen des Einzelfalls, insbesondere wann die bisherigen Mieter\*innen in neue Wohnungen vermittelt werden oder selbständig Wohnungen finden.

Im Jahr 2020 wurden bereits sechs Wohnungen durch die GEWOFAG dem Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration überlassen. Nach derzeitigem Sachstand können im Jahr 2021 voraussichtlich weitere 24 Wohnungen und im Jahr 2022 schätzungsweise zusätzlich 25 (insgesamt ca. 55 Wohnungen) verteilt über alle drei Straßen überlassen werden.

Im Jahr 2023 sind voraussichtlich noch einzelne Anmietungen geplant, allerdings enden in diesem Jahr auch die Überlassungen in der Hansjakobstraße, da wiederum diese Wohnanlage in diesem Jahr abgerissen wird. Es wird daher in 2023 von insgesamt 70 Wohnungen ausgegangen.

Somit ergibt sich rein rechnerisch folgender Finanzbedarf:

Veranschlagt werden ca. 6.000 Euro Mietkosten pro Jahr pro Wohnung.

2021: 150.000 Euro (voll finanziert über das bereits vorhandene Budget „Alte Heimat“)

2022: 360.000 Euro (330.000 Euro Miete und 30.000 Euro kleiner Bauunterhalt und Ausstattung)

2023: 450.000 Euro (420.000 Euro Miete und 30.000 Euro kleiner Bauunterhalt und Ausstattung )

2024: 200.000 Euro (192.000 Euro Miete und 8.000 Euro kleiner Bauunterhalt)

Aus den oben genannten Jahresbudgets werden für das Jahr 2022 10.000 Euro für den kleinen Bauunterhalt sowie 20.000 Euro für die Ausstattung angesetzt, für das Jahr 2023 15.000 Euro für den kleinen Bauunterhalt sowie 15.000 Euro für die Ausstattung. Für das Jahr 2024 werden schließlich nur 8.000 Euro für den kleinen Bauunterhalt benötigt, die Ausstattung entfällt.

Im Jahr 2021 können die Mieten noch über das Budget der Alten Heimat in Höhe von 440.000 Euro gedeckt werden.

Ab 2022 werden Mittel zur Weiterführung in Höhe von 360.000 Euro benötigt (55 Wohnungen x 6.000 Euro = 330.000 Euro Miete + 10.000 Euro kleiner Bauunterhalt + 20.000 Euro Ausstattung), in 2023 erhöht sich der Betrag auf 450.000 Euro (70 Wohnungen x 6.000 Euro = 420.000 Euro + 15.000 Euro kleiner Bauunterhalt + 15.000 Euro Ausstattung). Die Wohnungen der GEWOFAG in der Ayinger Straße und Zornedinger Straße werden im Jahr 2024 komplett abgerissen und somit besteht ab 2025 nach derzeitigem Stand kein weiterer Mittelbedarf. Für die Laufzeit im Jahr 2024 werden für die verbleibenden Wohnungen bis zum endgültigen Abriss 200.000 (32 Wohnungen x 6.000 Euro + 8.000 Euro kleiner Bauunterhalt) benötigt.

Nachrichtlicher Hinweis:

Demgegenüber werden Einnahmen in Höhe von 160.000 Euro im Jahr 2022, 200.000 Euro im Jahr 2023 und 85.000 Euro im Jahr 2024 durch die Nutzungsgebühren erwartet. Dem zugrunde liegt die Annahme, dass pro Wohnung ca. 2,5 Bettplätze zur Verfügung stehen.

## 2 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die finanziellen Auswirkungen betreffen folgendes Produkt:

- 40315600

### 2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

|   | Einmalig in<br>2022   | Einmalig in<br>2023   | Einmalig in<br>2024   |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>                              | 360.000,--<br>in 2022 | 450.000,--<br>in 2023 | 200.000,--<br>in 2024 |
| davon:  |                       |                       |                       |
| Personalauszahlungen (Zeile 9)*                                   |                       |                       |                       |
| Auszahlungen für Sach- und<br>Dienstleistungen (Zeile 11)**       |                       |                       |                       |
| Miete   | 330.000,--            | 420.000,--            | 192.000,--            |
| Bauunterhalt  | 10.000,--             | 15.000,--             | 8.000,--              |
| Ausstattung   | 20.000,--             | 15.000,--             |                       |
| Transferauszahlungen (Zeile 12)                                   |                       |                       |                       |
| Sonstige Auszahlungen aus lfd.<br>Verwaltungstätigkeit (Zeile 13) |                       |                       |                       |
| Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen<br>(Zeile 14)              |                       |                       |                       |
| Nachrichtlich Vollzeitäquivalente                                 | 0                     | 0                     | 0                     |

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

\*Jahresmittelbeträge gemäß Stand 01.04.2021; im Vollzug entspricht der konkret auszahlende Betrag der tatsächlichen Stellenbesetzung sowie den real entstehenden Personalkosten. Bei Besetzung von Stellen mit einer\*einem Beamt\*in 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

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

|   | Einmalig in<br>2022   | Einmalig in<br>2023   | Einmalig in<br>2024  |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Erlöse</b>   | 160.000,--<br>in 2022 | 200.000,--<br>in 2023 | 85.000,--<br>in 2024 |
| <b>Summe der zahlungswirksamen Erlöse</b>                             | 160.000,--<br>in 2022 | 200.000,--<br>in 2023 | 85.000,--<br>in 2024 |
| davon:  |                       |                       |                      |
| Zuwendungen und allgemeine Umlagen<br>(Zeile 2)                       |                       |                       |                      |
| Sonstige Transfereinzahlungen (Zeile 3)                               |                       |                       |                      |
| Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte<br>(Zeile 4)                  | 160.000,--<br>in 2022 | 200.000,--<br>in 2023 | 85.000,--<br>in 2024 |
| Privatrechtliche Leistungsentgelte (Zeile 5)                          |                       |                       |                      |
| Kostenerstattungen und Kostenumlagen<br>(Zeile 6)                     |                       |                       |                      |
| Sonstige Einzahlungen aus laufender<br>Verwaltungstätigkeit (Zeile 7) |                       |                       |                      |
| Zinsen und sonstige Finanzeinzahlungen<br>(Zeile 8)                   |                       |                       |                      |

### 2.3 Messung des nicht monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Neben dem monetär messbaren Nutzen ergibt sich folgender Nutzen, der durch Kennzahlen bzw. Indikatoren quantifizierbar ist:

| Bezeichnung der Kennzahl/en,<br>die sich durch den Beschluss<br>ändern<br>(Leistungsmenge,<br>Wirkung oder Qualität) | IST<br>Vorjahr | Plan<br>akt. Jahr | Änderung durch<br>Beschluss                        | Plan-/Ziel-Wert<br>nach der Umsetzung              |
|--|----------------|-------------------|--|--|
| Leistungsmenge/n (ggf. Qualität):  |                |                   |  |  |
| Anschlusswohnungen Alte<br>Heimat  | 6<br>Wohnungen | 30<br>Wohnungen   | Ab 2022<br>55 Wohnungen<br>ab 2023<br>25 Wohnungen | Ab 2022<br>55 Wohnungen<br>ab 2023<br>25 Wohnungen |
|  |                |                   |  |  |

### 2.4 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 2022 (siehe Nr. 12 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats).

Die Erlöse wurden im Eckdatenbeschluss noch nicht berücksichtigt, weil Satzungsänderungen beabsichtigt waren und die Höhe dadurch noch nicht kalkulierbar war.

#### 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. Die Stellungnahme liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, 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. Der beantragten Finanzierung wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die von 2022 bis einschließlich 2024 befristet erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 360.000 Euro im Jahr 2022, 450.000 Euro im Jahr 2023 und 200.000 Euro im Jahr 2024 im Rahmen des jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4363.530.1000.8, 4363.501.0000.0, 4363.520.0000.0, Kostenstelle 20311057).
3. Das Sozialreferat wird beauftragt, die von 2022 bis einschließlich 2024 befristeten Erlöse in Höhe von 160.000 Euro im Jahr 2022, 200.000 Euro im Jahr 2023 und 85.000 Euro im Jahr 2024 im Rahmen des jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens zusätzlich bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4363.110.0000.0, Innenauftrag 603920405).
4. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden bereits zum Eckdatenbeschluss 2022 angemeldet.  
Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2022.
5. 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 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)**

z.K.

Am

I.A.