



**Dorothee Schiwy**  
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München  
Direktorium, BA-Geschäftsstelle (Bezirk 16)  
Vorsitzender des BA 16  
Herrn Thomas Kauer  
Friedenstraße 40  
81660 München

Datum: 05.01.2024

**Das Sozialreferat befürwortet den Umzug der WAPE vom jetzigen Standort in das frühere Gebäude der Filiale der Stadtsparkasse Waldperlach, Waldheimplatz 60.**

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05996 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach  
vom 14.09.2023

Sehr geehrte/geehrter Herr Kauer,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung, weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Der Nachbarschaftstreff WAPE befindet sich aktuell an der Adresse im Gefilde 84 in 81739 München und wird vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, im Rahmen der Projektförderung mit einem jährlichen Budget von 64.829,00 € gefördert.

Die Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs bestehen aus zwei gegenüberliegenden Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>.  
Die aktuellen Mietkosten für beide Wohnungen und zwei Stellplätze betragen insgesamt 1.224,00 € im Jahr.

Im Juli 2023 informierte die Trägervertretung von WAPE e.V. die Fachsteuerung über ein mögliches Immobilienangebot zur Miete am Waldheimplatz 60.  
Das Angebot wurde daraufhin von der Fachsteuerung geprüft.  
Der Standort war sehr zentral und gut erreichbar, doch waren die Nettomietkosten mit einer Höhe von 4.990,00 € ohne Betriebskosten im Monat und somit 59.880,00 € im Jahr weit über dem Budget, das in diesem Rahmen von der Landeshauptstadt München für den genannten

Nachbarschaftstreff übernommen werden kann. Ausgehend von 3,50 €/m<sup>2</sup> für Betriebskosten (geschätzter Erfahrungswert) kommen weitere 11.676,00 € im Jahr dazu.

Die Größe von 278 m<sup>2</sup> liegt weit über der durchschnittlichen Fläche eines Nachbarschaftstreffs und übersteigt den Bedarf für einen Nachbarschaftstreff in Waldperlach.

Zudem müsste mit zusätzlichen Umbaukosten von mehreren tausend Euro gerechnet werden.

Die Übernahme für eine Kautions von 14.970,00 € (Stand Juli 2023) ist nach den Richtlinien des Sozialreferats nicht förderfähig, da die hierfür notwendigen finanziellen Mittel nach Beendigung des Zuwendungsverhältnisses nur schwer zurückgefordert werden können.

Die Größe der Räumlichkeiten würde ggf. auch einen höheren Personalbedarf für das Raummanagement mit sich bringen.

Die Trägervertretung von WAPE e.V. erhielt daraufhin im Juli 2023 die Rückmeldung, dass das Angebot aus finanziellen Gründen leider abgelehnt werden muss.

Aktuell hat der Vermieter den Mietpreis um 10% reduziert, die Nettomiete liegt somit bei 4.490,00 € und beträgt im Jahr 53.880,00 € zuzüglich geschätzter Nebenkosten i. H. v. 11.676,00 €. Auch die Senkung um 10% des Mietpreises übersteigt leider das durch den Stadtrat beschlossene Budget für den Nachbarschaftstreff WAPE.

Aufgrund der angespannten finanziellen Lage der LHM ist aktuell leider keine Budgetausweitung möglich.

Die Energieeffizienzklasse der Immobilie am Waldheimplatz 60 wird in Stufe G angegeben, die einen hohen Energieverbrauch erwarten lässt und somit einen sehr hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Gebäude in den Bereichen D bis H verbrauchen mehr Energie. Dabei handelt es sich in vielen Fällen um kaum oder gar nicht sanierte Altbauten.

Das Sozialreferat stimmt grundsätzlich zu, dass der Nachbarschaftstreff WAPE einen erweiterten Raumbedarf hat und dass dieser zudem barrierefrei sein soll, weshalb in der Vergangenheit bereits zwei Standorte diskutiert wurden, die leider nicht konsensfähig waren.

Wir haben die von Ihnen genannten Räumlichkeiten am Waldheimplatz 60 sorgfältig geprüft und kommen zu dem Schluss, dass die vorgeschlagene Immobilie leider weder finanziell noch von der Größe her für den Bedarf des Nachbarschaftstreffs WAPE in Waldperlach geeignet ist.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 5996 des Bezirksausschusses des 16 Stadtbezirkes vom 14.09.2023 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy  
Berufsmäßige Stadträtin