

Finanzierung der Nebenkosten in drei städtischen Notquartieren und zwei Clearinghäusern

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12215

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.10.2018 (VB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 28.06.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08547) wurde das Kommunale Wohnbauprogramm reorganisiert. Im Zuge dieser Reorganisation muss die Finanzierung der Nebenkosten dreier städtischer Notquartiere sowie von zwei Clearinghäusern ab dem Haushaltsjahr 2019 neu aufgestellt werden.

1. Ausgangslage

Mit der oben genannten Sitzungsvorlage hat die Vollversammlung des Stadtrats beschlossen, das Kommunale Wohnbauprogramm (jetzt: Münchner Wohnen) zu reorganisieren. Die Zuständigkeit für das Programm ist mit zugehörigen Stellenanteilen vom Sozialreferat auf das Referat für Stadtplanung und Bauordnung übergegangen.

Neben der Organisation der Übertragung der in Bauherrenschaft des Sozialreferats ausgeführten Objekte an die GWG München gehört insbesondere die Überwachung und Abstimmung des bei der GWG München geführten Verwalterkontos zu den hier anfallenden Aufgaben.

Sowohl für die städtischen Notquartiere Sachsenstraße 33, Karl-Marx-Ring 104 und Burmesterstraße 20 als auch für die beiden städtischen Clearinghäuser Drosselweg 29 und Caubstraße 4 fallen Nebenkosten (wie unter Ziffer 2 des Vortrags näher ausgeführt) an. Diese wurden bisher zum wesentlichen Teil aus den Mieterlösen der sich noch im städtischen Eigentum befindlichen, im Teilprogramm B kommunal geförderten, Objekte finanziert. Darüber hinaus wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 23.10.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12656) einmalig ein Betrag in Höhe von 935.000 € für das Verwalterkonto zur Verfügung gestellt. Diese Mittel dienten vorrangig dazu, die im Zuge der Verwaltung

der damals noch nicht in das Eigentum der GWG München übertragenen Unterkunftswohnungen anfallenden Kosten zu decken.

Die Mieterlöse für die Unterkunftswohnungen flossen zu diesem Zeitpunkt noch direkt der Stadtkasse zu, so dass der GWG München dadurch ein Defizit entstand. Eine Trennung der Konten zwischen den Bereichen dauerhaftes Wohnen und Sofortunterbringung Wohnungsloser war nicht vorgesehen, da zum einen ein schnellerer Eigentumsübergang der Clearinghäuser an die GWG München geplant war, zum anderen zum damaligen Zeitpunkt die Einrichtungen der Sofortunterbringung sowie der geförderte Wohnungsbau dem Sozialreferat zugeordnet waren.

Zwischen dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Sozialreferat wurde daher vereinbart, dass diese Finanzierungsform für das Jahr 2018 noch fortgeführt werden kann.

Ab dem Jahr 2019 ist dies nicht mehr möglich, da dann wohl sämtliche im Teilprogramm B geförderten Objekte bzw. mindestens weitgehend gemäß Beschluss der Vollversammlung (s. o.) an die GWG München übergeben und die Mieterlöse nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Darüber hinaus werden seitens der GWG München für anstehende Renovierungsmaßnahmen in den Objekten weitere Finanzmittel benötigt.

Im Zuge dessen erfolgt innerhalb des Verwalterkontos (1) bei der GWG München eine strikte Trennung hinsichtlich der Objekte, die dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung beziehungsweise dem Sozialreferat zugeordnet sind. Für die Notunterkünfte und für die zwei Clearinghäuser wird ein gesondertes Verwalterkonto (2) bei der GWG München installiert und die entsprechenden Budgetmittel eingestellt. Quartalsweise werden die Nebenkosten für die Notquartiere und zwei Clearinghäuser, die zunächst beim Verwalterkonto (1) verbucht werden, auf das Verwalterkonto (2) umgebucht.

Die Finanzierung muss somit anderweitig sichergestellt werden. Bei der Finanzierung handelt es sich um eine Pflichtaufgabe der Landeshauptstadt, da sowohl städtische Notquartiere als auch die Clearinghäuser sicherstellen, dass die Landeshauptstadt ihrer sicherheitsrechtlichen Unterbringungspflicht gemäß des Gesetz über das Landesstrafrecht und das Ordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (LStVG) nachkommen kann.

Für die drei genannten städtischen Notquartiere besteht ein Verwaltervertrag mit der GWG München, der eine Klausel zur automatischen Verlängerung beinhaltet. Für das Clearinghaus Drosselweg 29 existiert ebenfalls ein Verwaltervertrag. Für das Clearinghaus in der Caubstraße 4 soll ein Verwaltervertrag abgeschlossen werden, da hier bisher nur eine mündliche Regelung mit der GWG München besteht.

Die beiden Clearinghäuser sollen gemäß den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrats (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 05814 sowie Nr. 08-14 / V 12646) mittelfristig in das Eigentum der GWG München übertragen werden. Die oben genannten städtischen Notquartiere verbleiben dauerhaft im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Sowohl im Verwaltervertrag für das Clearinghaus Drosselweg 29 sowie der daran angelehnten mündlichen Vereinbarung für das Clearinghaus Caubstraße 4 wurden durch die GWG München Verwaltungsgebühren angesetzt, die für die GWG München nicht kostendeckend sind.

Der Aufsichtsrat der GWG München hat kostendeckende Verwaltungsgebühren berechnen lassen. Diese betragen für die kaufmännische Hausverwaltung 0,81 € / Monat pro Quadratmeter Grundfläche und für die technische Hausverwaltung 2,36 € / Jahr / Quadratmeter für die technische Hausverwaltung. Die hiermit verbundene Kostensteigerung muss berücksichtigt werden.

2. Erläuterung der anfallenden Kosten

2.1 Nebenkosten

Objektübergreifend lassen sich die vier höchsten Positionen bei den Nebenkosten identifizieren: Energiekosten (Strom), Heizkosten, Instandhaltungskosten und Kosten für Wasser (Brauch- und Abwasser). Bei den Energiekosten muss berücksichtigt werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Clearinghäuser die Stromkosten der Wohneinheiten gemäß Satzung direkt beim Energieversorger begleichen. Die hier abgebildeten Energiekosten entstehen somit zu über 90 % im Bereich der städtischen Notquartiere.

Die restlichen Kosten lassen sich der folgenden Tabelle entnehmen. Alle Kosten beruhen auf den tatsächlichen gebuchten Werten der GWG München für das Jahr 2017. Sie entsprechen im Vergleich den Werten, die dem Sozialreferat für gleichartig genutzte Objekte vorliegen.

Aufstellung der Kosten und Positionen:

Position	Kosten
Energiekosten	99.232,76 €
Heizkosten	59.445,16 €
Instandhaltung	54.750,05 €
Wasser	42.463,42 €
Müll	25.115,87 €
Sonstige Betriebskosten	13.120,88 €
Straßenreinigung	12.129,16 €

Versicherungen	11.914,86 €
Antennen-/Kabelanschluss	8.639,28 €
Gebäudereinigung	6.440,91 €
Pflege der Außenanlagen	5.714,58 €
Aufzugwartung	5.399,86 €
Aufwendungen aus Versicherungsfällen	5.104,72 €
Pflege Flachdach	4.172,75 €
Grundsteuer	2.916,17 €
Rohrreinigung	2.821,37 €
Summe	359.381,94 €

2.2 Verwaltergebühren

Wie bereits dargestellt, existieren für die drei Notquartiere sowie das Clearinghaus Drosselweg Verwalterverträge. Für das Clearinghaus Caubstraße wird derzeit ein Vertrag verhandelt, um den Zeitraum bis zur Objektübergabe zu überbrücken.

Die im Verwaltervertrag für die städtischen Notquartiere angesetzten Verwaltergebühren sind derzeit noch unstrittig. Angesichts der geringen Höhe ist jedoch davon auszugehen, dass auch hier mittelfristig eine Nachverhandlung notwendig werden wird.

Die Verwaltergebühren für die beiden Clearinghäuser müssen laut Beschluss des Aufsichtsrats der GWG München auf ein kostendeckendes Niveau gehoben werden.

Die folgenden Kosten beruhen auf tatsächlich gebuchten Kosten der GWG München für das Jahr 2017. Konkret wurden für das Jahr 2017 die folgenden Verwaltergebühren durch die GWG München aus dem Verwalterkonto entnommen:

Aufstellung der Kosten nach Objekt:

Objekt	Kosten
Notquartier Karl-Marx-Ring 104	7.061,57 €
Notquartier Sachsenstr. 33	7.051,83 €
Notquartier Burmesterstr. 20	13.439,80 €
Clearinghaus Drosselweg 29	6.421,33 € ¹ (15.704,00 €)
Clearinghaus Caubstr. 4	22.501,29 €
Summe	56.475,82 € (65.758,49 €)

1 Kosten für das Jahr 2016, da noch keine Buchung durch die GWG für das Jahr 2017 erfolgt ist

Für das Jahr 2017 wurden für das Clearinghaus in der Caubstraße bereits die angepassten, kostendeckenden Verwaltergebühren aus dem Verwalterkonto entnommen.

Der Betrag für das Clearinghaus Drosselweg 29 erhöht sich unter Annahme der angepassten Beträge um 9.282,67 € auf 15.704 €.

2.3 Gesamtbedarf

Ausgehend von den oben genannten Summen entstehen so gerundete Gesamtkosten in Höhe von 426.000 € (359.354,80 € und 65.758,49 €).

2.4 Erlöse

Dem Verwalterkonto fließen derzeit nur die Erlöse aus den Nebenkostenanteilen der Gebühren der Bewohnerinnen und Bewohner des Clearinghauses Drosselweg 29 zu. Die Gebühreneinnahmen für das Clearinghaus Caubstraße fließen direkt der Stadtkasse zu und werden entsprechend als Einnahmen beim Sozialreferat verbucht. Dies gilt analog für die Gebühreneinnahmen der städtischen Notquartiere. Diese Situation ist aus Sicht des Sozialreferats suboptimal. Da die Clearinghäuser mittelfristig in das Eigentum der GWG München übergehen, wird vorgeschlagen, die Refinanzierung für das 2019 zu belassen.

Der Kostendeckungsgrad der städtischen Notquartiere als auch der Clearinghäuser liegt zwischen 25 und 40 %. Die Erlöse aus Gebühren reichen bereits nicht aus, um Personalkosten sowie die Nettokaltmiete zu decken. Aus diesem Grund sind in den hier dargestellten Berechnungen lediglich die Nebenkostenanteile für das Clearinghaus Drosselweg 29 berücksichtigt. Diese betrugen im Jahr 2017 etwa 51.000 €.

3. Vorschlag zum Verfahren

Die Regulierung der anfallenden Kosten erfolgt über ein weiteres, gesondertes Verwalterkonto, das bei der GWG München geführt wird. Ausgehend von den oben beschriebenen Sachverhalten zeichnet sich hier ab dem Jahr 2019 eine Unterdeckung von rund 375.000 € jährlich ab. Hier sind die dargestellten Erlöse, die die GWG München verbucht hat, bereits berücksichtigt.

Aufstellung der Kosten:

Gesamtkosten	426.000 €
Erlöse	- 51.000 €
Ergebnis	375.000 €
Sicherheitsaufschlag 5 %	18.750 €
Gesamtbedarf (gerundet)	394.000 €

Die GWG München rechnet das Verwalterkonto jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses ab. Es wird daher vorgeschlagen, dauerhaft Mittel in Höhe von 394.000 € zur Verfügung zu stellen. In diesem Betrag ist ein Sicherheitsaufschlag von 5 % für unvorhersehbare Maßnahmen und für mögliche Kostensteigerungen enthalten. Dieser Betrag wird ab dem Jahr 2019 jährlich auf das Verwalterkonto eingezahlt. Im Rahmen des Jahresabschlusses der GWG München erfolgt eine abschließende Prüfung der entstandenen Kosten durch das Amt für Wohnen und Migration. Das Controlling des Verwalterkontos (2), über die dann nur noch die hier im Beschluss genannten Objekte kostenmäßig abgewickelt werden, wird beim Produktcontrolling Akute Wohnungslosigkeit verortet.

Dem Stadtrat wird jeweils nach Ablauf von zwei Jahren (somit erstmals im Frühjahr 2021) über die finanzielle Situation des Verwalterkontos Bericht erstattet. Ergeben sich Abweichungen des Bedarfs nach oben oder unten, wird im Rahmen dieser Beschlussvorlagen nachgesteuert. Das Budget wird folglich entsprechend angepasst.

4. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

4.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	394.000,-- ab 2019		
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**			
Transferauszahlungen (Zeile 12)			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	394.000,--		
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.

*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

Bei der sicherheitsrechtlichen Unterbringung wohnungsloser Personen handelt sich

um eine Leistung, zu der die Landeshauptstadt München rechtlich gem. Art. 6 LStVG verpflichtet ist. Daher ist die Auszahlung gem. Art. 69 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung zulässig.

4.2 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Haushaltsplan 2019 aufgenommen werden. Die beantragte Ausweitung weicht von den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019 ab (siehe Nr. 18 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats), da es sich bei dem dort genannten Betrag von 450.000 € um den zum damaligen Zeitpunkt ermittelten Höchstbetrag gehandelt hat. Im Rahmen der Reorganisation der Verwalterverträge und Bereinigung der relevanten Objekte konnte der Bedarf auf 394.000,- € konkretisiert werden.

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 und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage beigefügt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Stadtrat nimmt vom bisherigen Verfahren, die anfallenden Nebenkosten über die Mieterlöse aus dem Kommunalen Wohnbauprogramm (Teilprogramm B) zu finanzieren, Kenntnis. Dieses endet mit Abschluss des Haushaltsjahres 2018.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 394.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Diese stehen dann auf der Finanzposition 4351.669.2000.7 (Innenaufträge 603910000 bis 603910003 sowie 60390033) bereit.
3. Der Stadtrat stimmt dem unter Ziffer 3 im Vortrag der Referentin aufgeführten Vorschlag zu Controlling und Ausgleich der Verwalterkonten bei der GWG München zu. Erstmals wird dem Stadtrat mit Beschlussvorlage in der ersten Hälfte des Jahres 2021 berichtet.
4. 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/11

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, S-III-MI/IK**

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Sozialreferat, S-GL-F (2 x)

An das Sozialreferat, S-GL-P/LG

An das Sozialreferat, S-III-LG/F

An das Sozialreferat, S-III-WP/S2 (2 x)

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII-11 (2 x)

z.K.

Am

I.A.