

Wohnen für Alle

Vorstellung erster Erfahrungen mit dem Rahmenkonzept des Sozialreferats und Finanzierung der Standorte in 2019 und 2020

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12702

4 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 18.10.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

In dieser Beschlussvorlage werden dem Stadtrat die für eine weiterhin erfolgreiche Umsetzung des Konzepts „Wohnen für Alle“ (WAL) erforderlichen Finanzmittel für die bereits in 2017 und 2018 fertig gestellten Wohnhäuser, sowie die erforderlichen Finanzressourcen für das noch fertigzustellende Objekt in der Erwin-Schleich-Straße dargestellt.

Im Jahr 2016 beschloss der Stadtrat das Sofortprogramm „Wohnen für Alle“ um innerhalb kürzester Zeit zusätzliche Wohnungen für die vielfältigen Bedarfe Wohnungssuchender zu errichten. Die kurzfristige Umsetzung des Programms konnte u. a. durch reduzierte Standards in der Bauausführung, sowie eine referatsübergreifende Zusammenarbeit der Beteiligten erreicht werden. Die Wohnungen werden in Ergänzung bestehender Förderprogramme errichtet und stehen auch bereits registrierten Wohnungssuchenden zur Verfügung. Eine Belegungskommission trägt Sorge für eine homogene Belegung der Wohneinheiten. Besonderes Augenmerk wird dabei insbesondere auf eine rasche und nachhaltige Integration geflüchteter Haushalte mit Bleiberecht gelegt. Diese erfahren durch die direkte Betreuung durch eine sozial orientierte Hausverwaltung vor Ort Unterstützung bei allen Fragen rund um Wohnen in München und der weiteren Integration in ihr soziales Umfeld. Daneben wird an diesen Standorten auch dem Bedarf einer zusätzlichen sozialen Infrastruktur des Quartiers Rechnung getragen und Kinder- und Jugendbetreuungseinrichtungen in Abstimmung mit den örtlichen Gremien errichtet. Erste Erfahrungen mit dem im Beschluss der Vollversammlung vom 23.11.17 mit der Vorl. Nr. 14-20 / V 08921 für die Umsetzung des Programms „Wohnen für Alle“ verabschiedeten Rahmenkonzept sind in den Anlagen 1 bis 3 einzusehen.

1. Problemstellung/Anlass

Derzeit ist im Bereich der Neubauplanungen von WAL für die Jahre 2019 und 2020

lediglich ein Standort gesichert. Die Erwin-Schleich-Straße (ehemals Franz-Albert-Straße) wurde bereits per In-House-Vergabe-Beschluss mit Beschluss der Vollversammlung vom 20.07.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06537) an die GEWOFAG Wohnen GmbH vom Stadtrat vergeben und soll voraussichtlich in 2020 fertiggestellt werden.

Für den genannten Standort werden in der vorliegenden Beschlussvorlage die für den Betrieb erforderlichen Investitions- und Sachkosten dargestellt.

Da die Bereitstellung der Ressourcen mit Bezugstermin im Jahr 2020 gesichert sein muss, um das Konzept weiter erfolgreich umzusetzen, wird eine Stadtratsbefassung bereits jetzt erforderlich.

Weiterhin werden die Folgekosten (Sachkosten) der Standorte aus 2017 und 2018 dargelegt. Diese wurden nicht über den o.g. Beschluss zu den Rahmenbedingungen für „Wohnen für Alle“ im November 2017 abgedeckt, da damals nur eine Kostensicherung für die Jahre 2017 und 2018 erfolgte, um ggf. eine Umsteuerung ermöglichen zu können.

Der Änderungsbedarf gegenüber der Beschlussvorlage „Wohnen für Alle – Vorstellung des Rahmenkonzepts des Sozialreferats und Finanzierung der Standorte 2017 und 2018“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08921) vom 23.11.2017 begründet sich aus Sicht des Sozialreferates wie folgt:

Die Grundstücke an der Erwin-Schleich-Straße wurden bereits im Jahr 2016 an die GEWOFAG Wohnen GmbH übertragen. Im Anschluss an die für WAL verpflichtende Informationsveranstaltung vor Ort und der Befassung der Nachbarn mit der vorgesehenen Planungen wurde das Projekt mehrfach umgeplant. Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich gestellt, so dass derzeit von einer Fertigstellung im Mai 2020 ausgegangen wird.

Die bereits in Betrieb genommenen WAL-Objekte wurden nahezu gleichzeitig bezogen. Dadurch ergab sich zu diesem Zeitpunkt ein hoher Personalbedarf und es konnten Stellenbesetzungsverfahren für größere Stellenanteile durchgeführt werden.

Obwohl es sich bei den ausgeschriebenen Stellen um Vollzeitstellen handelte, gestaltete sich das Stellenbesetzungsverfahren als sehr langwierig. Die Positionen konnten erst mehr als eineinhalb Jahre nach Beschlussfassung final besetzt werden.

Die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung soll nun in

dem ab 2020 bezogenen Objekt nicht mehr durch städtisches Personal, sondern durch den Objekteigentümer geleistet werden. Die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung unterstützt die Haushalte darin, ihre Rechte und Pflichten als Mieterinnen und Mieter wahrzunehmen. Darüber hinaus schafft die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung Verständnis für die Hausregeln und vermittelt in Konfliktfällen, die das Mietverhältnis betreffen. Insbesondere zu Beginn des Mietverhältnisses besteht hoher Beratungsbedarf seitens der Bewohnerinnen und Bewohner rund um das Mietverhältnis.

Als wirtschaftliche und sinnvolle Lösung bietet sich an, dass die Eigentümerin, die GEWOFAG Wohnen GmbH, die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in ihrem Objekt Erwin-Schleich-Straße befristet für drei Jahre übernimmt, analog dem Verfahren in der Postillon- und der Bodenseestraße. Die GEWOFAG Wohnen GmbH besitzt langjährige Erfahrung in den Objekten des Münchner Wohnungsbaus für akut wohnungslose Haushalte sowie zeitweise in den „Wohnen für Alle“-Objekten in der Postillon- und der Bodenseestraße. Deshalb hat sie große Kompetenz im Bereich der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung. In den bereits bezogenen Objekten wird die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung nach Ablauf der Dreijahresfrist ebenfalls durch die GEWOFAG Wohnen GmbH übernommen, falls weiterhin Bedarf bestehen sollte. Für die Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung in dem Objekt Erwin-Schleich-Straße erhält die GEWOFAG Wohnen GmbH im Jahr 2020 ein Honorar in Höhe von 40.000 Euro pro Jahr. Die laut Grundsatzbeschluss Wohnen für alle (Nr. 14-20 / V 08921) benötigten Stellen der sozialpädagogischen Fachkräfte und der pädagogischen Hilfskräfte werden durch interne Kompensation im Sozialreferat besetzt.

Die Sachkosten beinhalten zum einen investive Kosten, wie z. B. Ausstattung und Mobiliar der Gemeinschaftsräume. Zum anderen fallen darunter auch konsumtive Kosten, wie Raummieten, Aktionsgelder und, wie nachfolgend ausführlich dargestellt, die Kosten für die Übernahme der Hausverwaltung durch die GEWOFAG Wohnen GmbH.

a) Investiv:

Ausstattung/Mobiliar der Gemeinschaftsräume:

Die Ausstattungsqualität der Gemeinschaftsflächen beeinflusst sehr stark die Nutzung dieser Räume. Je Gemeinschaftsraum sind folglich einmalig investive Mittel für eine angemessene Erstaussstattung einzuplanen. Die Ausstattung muss bereits zum Bezugstermin der Objekte erfolgen, um hier bereits mit Start des Gebäudes den Mieterinnen und Mietern ein Angebot und einen Treffpunkt zum gegenseitigen Austausch bereit zu stellen.

Mit dem o.g. Grundsatzbeschluss (Nr. 14-20 / V 08921) zur Verabschiedung des Rahmenkonzepts wurde bereits festgelegt, dass Gemeinschaftsräume lediglich in den Objekten mit mehr als 40 Wohneinheiten umgesetzt werden sollen. Bei der Planung der investiven Sachmittel ist daher von 8.000 Euro pro Standort für die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen auszugehen.

Investiv	2019		2020	
	einmalig	dauerhaft	einmalig	dauerhaft
Ausstattung Gemeinschaftsraum à 8.000 €	-	-	8.000,00 €	-
Gesamt	-	-	8.000,00 €	-

Die Finanzierung der einmaligen investiven Ausstattungskosten in Höhe von 8.000 Euro wird aus vorhandenen Budgetmitteln bei Finanzposition 4363.935.9330.2 erfolgen.

b) Konsumtiv

Ausstattung/Mobiliar der Gemeinschaftsräume:

In 2020 ist gemäß mittlerer Objektgröße von 100 Wohneinheiten ein Standort mit einem Gemeinschaftsraum zu 5.000 Euro auszustatten. Auch hier ist eine frühzeitige Ausstattung wichtig, um bereits von Anfang an die Integration, die das Betreuungskonzept als Zielsetzung hat, zu erreichen.

Für die Ausstattung der Gemeinschaftsräume wird neben größerem Mobiliar, wie z. B. Küchen auch bewegliches Mobiliar benötigt (Tische, Stühle, Küchenutensilien, etc.).

Raummieten, Betriebskosten, Anmietung und kleiner Bauunterhalt:

Für die Kalkulation der Mieten für Gemeinschafts- und Büroräume wurden für die Position Strom und Reinigung Schätzwerte angenommen. Die Kaltmiete wurde vom Sozialreferat auf Grundlage der derzeitigen im Programmjahr 2018 festgelegten Erstvermietungsmiete der Einkommensorientierten Förderung (EOF) auf 9,60 €/qm angesetzt. Die Miete kann sich entsprechend der EOF-Bestimmungen während der gesamten Laufzeit erhöhen. Neben- und Betriebskosten werden nach tatsächlichem Anfall abgerechnet, daher kann auch hier eine Erhöhung möglich sein.

Die Quadratmeter-Mietpreise setzen sich voraussichtlich wie folgt zusammen:

Kaltmiete	9,60 €
Neben- und Betriebskosten	3,70 €
Strom	0,50 €
Reinigung	2,00 €

Gesamtkosten	15,80 €
--------------	---------

Büro-/Verwaltungsflächen:

Für die Umsetzung des Betreuungskonzeptes werden pro Objekt (ab 40 Wohneinheiten) durchschnittlich zwei Büros erforderlich, die durch die Stadt von den jeweiligen Wohnbaugesellschaften (hier: GEWOFAG Wohnen GmbH) bzw. Privatinvestoren anzumieten sind.

Es ist das Ziel, dass sich nach Stabilisierung der Mieterschaft im eigenständigen Wohnen auch der Betreuungsbedarf nach einer bestimmten Zeit reduziert und damit der Personaleinsatz heruntergefahren werden kann. Daher ist es sinnvoll und wirtschaftlich, die Büros in kleinen Wohnungen einzurichten. Diese müssen in ihrer Ausstattung den städtischen Arbeitsplatzrichtlinien entsprechen. Sollten die Büros nicht mehr benötigt werden, können diese wieder in Wohnraum umgenutzt werden. Kosten für Um- bzw. Rückbauten, die für eine Nachnutzung als Wohnung erforderlich werden, sind vom Sozialreferat zu tragen.

Gemeinschaftsräume:

Für die Nutzung der Gemeinschaftsräume fällt ebenfalls ein Mietzins gemäß vorgenannter Tabelle an. Eine Umlage der Miete für die Gemeinschaftsräume auf die jeweiligen Mieterinnen oder Mieter ist im Rahmen der EOF-Förderung nicht möglich. Um die Wirtschaftlichkeit der Projekte nicht zu gefährden, müssen die Gemeinschaftsräume durch die Landeshauptstadt München angemietet werden. Die Höhe der Kaltmiete wird aus den jeweils gültigen Vorgaben der EOF-Förderung abgeleitet. Für künftige Projekte wird gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung nach anderen Lösungen gesucht, mit dem Ziel, eine nachhaltige Lösung für die langfristige Nutzung (über den Betreuungszeitraum hinaus) in künftigen Objekten zu erreichen.

In diesem Kontext soll das Kommunalreferat mit den jeweiligen Wohnbaugesellschaften bzw. mit dem Investor Mietvertragsverhandlungen zur Anmietung der Gemeinschafts- und Verwaltungsflächen aufnehmen. Über den Abschluss des Mietvertrages ergeht nach den städtischen Regularien eine gesonderte Anmietentscheidung.

Zudem gilt es, den laufenden Betrieb/Bauunterhalt zu sichern. Dafür sind gemäß Auskunft des Kommunalreferates erfahrungsgemäß 100 Euro/qm jährlich anzusetzen.

Sollte sich im laufenden Betrieb eine Abweichung des Bedarfs abzeichnen, wird das Sozialreferat dies in einer gesonderten Beschlussvorlage dem Stadtrat vorstellen.

Da das Kommunalreferat keine Objektverwaltung und damit auch keine Objektverantwortung übernimmt, sondern lediglich die Büro- und Gemeinschaftsflächen anmieten wird, ist der kleine Bauunterhalt im Sozialreferat bereitzustellen.

2. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

2.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	befristet	einmalig	einmalig
Summe zahlungswirksame Kosten		560.000,-- € in 2019	565.000,-- € in 2020
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**		80.000,-- € (Aktionsgelder) 300.000,-- € (Miete Büro und Gemeinschaftsraum) 180.000,-- € (kl. Bauunterhalt)	80.000,-- € (Aktionsgelder) 300.000,-- € (Miete Büro und Gemeinschaftsraum) 180.000,-- € (kleiner Bauunterhalt) 5.000,-- € (Ausstattung Gemeinschaftsräume)
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.
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

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

2.2 Messung des nicht-monetären Nutzens durch Kennzahlen bzw. Indikatoren

Es ergibt sich folgender Nutzen, der durch Kennzahlen bzw. Indikatoren quantifizierbar ist:

Bezeichnung der Kennzahl/en, die sich durch den Beschluss ändern (Leistungsmenge, Wirkung oder Qualität)	IST Vorjahr	Plan akt. Jahr	Änderung durch Beschluss	Plan-/Ziel-Wert nach der Umsetzung
Wirkungskennzahl/en:				
PL 5 Gesamtzahl der Beratungen in WAL	Noch nicht erfasst	7000	7500 (ab 2020)	7500 (ab 2020)

Die geplante Anzahl an Beratungsgesprächen belegt die integrativen Bedarfe der Haushalte im Sofortwohnprogramm. Sollten sie wegfallen, hätte dies integrationshemmende Folgen, z. B. kein ausreichender Spracherwerb, schlechte Anbindung im Stadtteil, Gefahr des Verlustes der Wohnung wegen Mietschulden oder Konflikten in der Hausgemeinschaft, Gefahr der Störung des sozialen Friedens im Stadtteil.

2.3 Finanzierung

Die Finanzierung des Honorars an die GEWOFAG Wohnen GmbH für die Übernahme der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung von 2020 bis 2022 in Höhe von 40.000 € p. a. wird vom Sozialreferat im Eckdatenbeschluss 2019 für die Jahre 2020 bis 2022 eingebracht.

Die Finanzierung der einmaligen investiven Ausstattungskosten in Höhe von 8.000 Euro, wird aus vorhandenen Budgetmitteln bei Finanzposition 4363.935.9330.2 erfolgen.

Die restliche Finanzierung kann für die darüber hinaus in 2019 und 2020 erforderlichen Mittel weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die beantragte Ausweitung weicht von den Festlegungen für das Sozialreferat im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2019 ab, weil dort von einer größeren Zahl fertigzustellender Wohneinheiten ausgegangen wurde. Deshalb fällt die Ausweitung geringer aus als damals vorgesehen; siehe Nr. 59 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 dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 4 beigelegt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Personal- und Organisationsreferat, dem Baureferat, dem Referat für Gesundheit und Umwelt und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Das Sozialreferat wird beauftragt, die nachfolgend dargestellten Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 ff bei der Stadtkämmerei anzumelden.

2. Sachkosten Ausstattung

Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Jahr 2020 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die einmaligen Ausstattungskosten in Höhe von 5.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2020 zusätzlich anzumelden (Finanzposition 4363.520.0000.0, Kostenstellenbereich SO20311).

3. Sachkosten sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung

Die GEWOFAG Wohnen GmbH übernimmt mittels Kooperationsvertrag befristet für drei Jahre von 2020 bis 2022 die sozial und ökologisch orientierte Hausverwaltung in dem Objekt Erwin-Schleich-Straße. Die Kosten belaufen sich auf 40.000 € pro Jahr.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die befristet ab 2020 bis 2022 in Höhe von jährlich 40.000 € bereitzustellenden Mittel über den Eckdatenbeschluss 2019 für die o. g. Jahre anzumelden (Finanzposition 4030.602.0000.9).

4. Das Sozialreferat wird beauftragt, die auf vertraglicher Basis auszureichenden Sachkosten für die Übernahme der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung an die GEWOFAG Holding GmbH in eigener Zuständigkeit entsprechend dem Bedarf

auszuzahlen.

5. Sachkosten Aktionsgelder

Das Sozialreferat wird beauftragt, die für 2019 und 2020 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 und 2020 in Höhe von jeweils 80.000 € (Aktionsgelder) bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 4363.602.0000.6, Kostenstellenbereich SO20311).

6. Mietkosten

Das Kommunalreferat wird gebeten, die Haushaltsmittel (Raummiete und Betriebskosten sowie Nebenkosten) für 2019 und 2020 in Höhe von jeweils 300.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 und 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzposition 0640.530.0000.2).

7. Bauunterhalt

Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für den kleinen Bauunterhalt für 2019 und 2020 in Höhe von jeweils 180.000 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 und 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden (Finanzpositionen 4363.501.0000.0, Kostenstellenbereich SO20311).

8. 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/3

an die Stadtkämmerei, HA II/12

an das Revisionsamt

an das Personal- und Organisationsreferat

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-GL-dIKA

An das Kommunalreferat, IS-KD-GV-WO

An das Referat für Bildung und Sport

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Baureferat

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

z.K.

Am

I.A.