

Telefon: 0 233-40400  
Telefax: 0 233-40500

**Sozialreferat**  
Amt für Wohnen und Migration  
Wohnungslosenhilfe und  
Prävention

**Anmietkosten für sozialpädagogische  
Betreuungsräume in Beherbergungsbetrieben  
zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10994**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 23.11.2023 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**  
zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Akquise neuer Beherbergungsbetriebe zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte und die damit einhergehenden Anmietkosten für die Büro- und Betreuungsräume der städtischen Bezirkssozialarbeit (BSA WOLO)</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Finanzierung der entstehenden Anmietkosten der Büro- und Betreuungsräume der BSA WOLO in Beherbergungsbetrieben für die sozialpädagogische Betreuung der dort untergebrachten wohnungslosen Personen</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Die Kosten dieser Maßnahme betragen im Jahr 2024 294.800 Euro, im Jahr 2025 294.200 Euro, im Jahr 2026 217.800 Euro und im Jahr 2027 194.900 Euro. Ab dem Jahr 2028 betragen die Kosten dieser Maßnahme jährlich 174.000 Euro.</li></ul>
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Zustimmung zur Finanzierung der Mietkosten der Betreuungsräume der städtischen Bezirkssozialarbeit (BSA WOLO) und der Erzieher*innen in Beherbergungsbetrieben der Wohnungslosenhilfe</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Wohnungslosenhilfe</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Anmietkosten für sozialpädagogische  
Betreuungsräume in Beherbergungsbetrieben  
zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10994**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 23.11.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Um die vermehrte Anwesenheitspräsenz von sozialpädagogischem Betreuungspersonal und die tägliche Anwesenheit der städtischen Erzieher\*innen in den Beherbergungsbetrieben zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte gewährleisten zu können, müssen die dafür benötigten Räumlichkeiten in den Unterkünften durch das Kommunalreferat angemietet werden. Die Kosten für die Anmietung müssen vom Nutzer – dem Sozialreferat – getragen werden.

**1 Hintergrund Anmietung sozialpädagogischer Betreuungsräume in  
Beherbergungsbetrieben**

Die Unterbringung wohnungsloser Personen gehört zu der von den Gemeinden im eigenen Wirkungskreis zu vollziehenden Pflichtaufgabe, die öffentliche Sicherheit und Ordnung im örtlichen Bereich aufrechtzuerhalten. Die Beherbergungsbetriebe des städtischen Sofortunterbringungssystems, über welche die Landeshauptstadt München (LHM) Belegungsvereinbarungen schließt und sich damit ein alleiniges Belegungsrecht sichert, stellen nach wie vor den größten Anteil an UnterbringungsKapazitäten dar.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung „In Wohnungen kommen – in Wohnungen bleiben“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V14141) vom 09.04.2014 wurde in der Vollversammlung des Stadtrates die Neuausrichtung der Unterstützung, Begleitung und Nachsorge von wohnungslosen Haushalten durch sozialpädagogisches Betreuungspersonal beschlossen. Ein wichtiges Element des Beschlusses war die vermehrte Anwesenheitspräsenz vor Ort (sogenannte Geh-Struktur), um in den Unterkünften vor Ort einen verbindlichen und regelmäßigen Kontakt zu den Haushalten herstellen zu können. Dadurch sollen die Haushalte schnellstmöglich wieder in eigenen Wohnraum vermittelt werden. Um die Betreuung durch das sozialpädagogische Personal direkt vor Ort gewährleisten zu können, werden in den Unterkünften entsprechende Räumlichkeiten benötigt. Bei der Anmietung von Räumlichkeiten für das sozialpädagogische Personal zur Betreuung wohnungsloser Haushalte direkt vor Ort in den Unterkünften handelt es sich

um eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt München.

## **2 Anlass**

Im Rahmen der letzten großen abgeschlossenen Ausschreibung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04794 der Vollversammlung vom 15.12.2021, Ausschreibung der Bereitstellung und Betriebsführung von Beherbergungsbetrieben zur Unterbringung von wohnungslosen Haushalten – Änderung des Vergabeermächtigungsbeschlusses von 2018), welche am 17.12.2021 mit Angebotsfrist bis zum 28.02.2022 veröffentlicht wurde, sollten insgesamt 1.500 Bettplätze (BPL) beschafft werden. Pro Zielgruppe (Einzelpersonen/Paare und Familien) sollten jeweils 750 BPL akquiriert werden, wobei jeder Betrieb eine Kapazität zwischen 40 und 200 BPL haben sollte. Außerdem wurde eine Laufzeit von mindestens fünf bis hin zu zehn Jahren vorgegeben. Da sich dabei sowohl Bieter\*innen mit neuen Beherbergungsbetrieben um eine neue Belegungsvereinbarung, als auch Betreiber\*innen bestehender Beherbergungsbetriebe um eine Verlängerung ihrer Belegungsvereinbarung bewerben konnten, handelt es sich hier um eine quantitative Aufgabenausweitung. Die Bereitstellung dieser sogenannten sozialpädagogischen Betreuungsräume stellt eine Voraussetzung für die Zuschlagsfähigkeit in Vergabeverfahren zur Akquise von Bettplätzen für wohnungslose Haushalte in Beherbergungsbetrieben dar (vgl. Beschluss der Vollversammlung vom 04.10.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12790). Das Sozialreferat ist mit Zuschlagserteilung somit vertraglich dazu verpflichtet, die Finanzierung der Sozialräume sicherzustellen.

## **3 Quantitative Aufgabenausweitung/Bedarf (Sachkosten)**

### **3.1 Aktuelle Kapazitäten**

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 21.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16673) wurden ab 2020 bis zum Jahr 2032 bereits 100.000 Euro jährlich für die Anmietung von Räumlichkeiten für das sozialpädagogische Betreuungspersonal bewilligt. Dadurch können die künftigen Bedarfe allerdings nicht vollständig gedeckt werden. Die 100.000 Euro jährlich werden bereits für zwei Bestandsobjekte (Familienunterkunft mit 179 BPL, jährliche Anmietkosten i. H. v. 30.000 Euro, Familienunterkunft mit 200 BPL, jährliche Anmietkosten i. H. v. 45.500 Euro) benötigt. Von den insgesamt 100.000 Euro jährlich sind damit ab 2024 pro Jahr noch 24.500 Euro verfügbar. Daher werden zukünftig jährlich zusätzlich dazu noch weitere Finanzmittel zur Deckung der Anmietkosten für die sozialpädagogischen Betreuungsräume benötigt. Eine konkrete Aufstellung dieser folgt unter 5 Darstellung der Kosten und der Finanzierung.

### **3.2 Zusätzlicher Bedarf (konsumtiv)**

Nach Ablauf der Angebotsfrist und Prüfung der insgesamt zehn eingegangenen Angebote konnten neun Objekte bezuschlagt werden. Davon drei Beherbergungs-

betriebe zur Unterbringung von Familien (insgesamt 272 BPL) und sechs zur Unterbringung von Einzelpersonen/Paaren (insgesamt 436 BPL). Bei sieben der Objekte handelt es sich jeweils um eine Verlängerung von bereits bestehenden Belegungsvereinbarungen von Bestandsobjekten. Zwei der bezuschlagten Objekte (140 BPL, Einzelpersonen/Paare) sind neu akquirierte Unterkünfte. Allerdings wurde eines der Familienobjekte (58 BPL) während des Betrachtungszeitraums für den EDB 2024 frühzeitig wieder gekündigt. Da mitunter dafür im Rahmen der nächsten Familienbettplatzausschreibung aber Ersatz beschafft werden soll, wurde das Objekt im Rahmen dieser Sitzungsvorlage weiterhin als Puffer in der Gesamtberechnung der notwendigen Anmietkosten berücksichtigt.

Neben den Anmietkosten für die Räume in den durch die Ausschreibung im Jahr 2022 akquirierten Objekten fallen zusätzlich außerdem noch Kosten für die Anmietung von sozialpädagogischen Betreuungsräumen in vier weiteren Bestands-Familienobjekten (199 BPL, 68 BPL, 179 BPL und 200 BPL) an. Diese wurden bei der Berechnung der Anmietkosten ebenfalls einkalkuliert.

Mit Blick auf den Wegfall der 310 BPL für Familien in der Bayernkaserne bis spätestens 31.12.2023 wurde für die Jahre ab 2024 außerdem noch ein Puffer für den Fall einer Ersatzbeschaffung von 300 BPL für Familien über eine Ausschreibung einkalkuliert. Dafür wurde mit zwei Objekten (200 BPL und 100 BPL) unter Berücksichtigung der oben genannten benötigten Raumzuschnitte und den maximalen Quadratmeterpreisen gerechnet.

Aufgrund der Vorgabe in der o. g. Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141 aus dem Jahr 2014, dass die gesamten Bettplätze im städtischen Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München mit Blick auf die Betreuung jeweils hälftig auf das stadteigene sozialpädagogische Betreuungspersonal (BSA WOLO) und auf freie Träger aufgeteilt sein soll (50:50), müssen alle im Rahmen dieser Ausschreibung bezuschlagten Objekte von der BSA WOLO betreut werden. Sollten die beantragten finanziellen Mittel zur Deckung der Anmietkosten für die sozialpädagogischen Betreuungsräume nicht genehmigt werden, müssten in der Konsequenz die bezuschlagten Objekte von Trägern betreut werden und eine entsprechende Finanzierung über zusätzliche Zuschussmittel sichergestellt werden. Damit könnte außerdem die Vorgabe einer 50:50 Aufteilung der Betreuung nicht mehr erfüllt werden, obwohl entsprechende Personalkapazitäten bei der BSA WOLO vorhanden sind. Daher werden Finanzmittel zur Deckung der Anmietkosten für die sozialpädagogischen Betreuungsräumlichkeiten in diesen Objekten benötigt. Über diese Sozialflächen wird pro Objekt jeweils ein separater Mietvertrag zwischen der Landeshauptstadt München (Kommunalreferat) und den Betreiber\*innen abgeschlossen.

#### 4 Art und Umfang der Anmietungen

Je nach Art der untergebrachten Zielgruppe (Einzelpersonen/Paare und Familien) sowie der maximalen Bettplatzkapazität einer Unterkunft wird jeweils eine unterschiedliche Anzahl an Arbeitsplätzen für Sozialpädagog\*innen sowie verschiedene Raumzuschnitte benötigt.

Im Folgenden soll – aufgeschlüsselt nach Zielgruppen – aufgezeigt werden, in welchem Umfang welche Räumlichkeiten jeweils von den Betreiber\*innen in ihren angebotenen Objekten bereitzustellen sind:

Einzelpersonen und Paare:

Anzahl	Raum/Funktion	Größe
2 bei 40-58 Bettplätzen 3 bei 59-116 Bettplätzen 4 bei 117-175 Bettplätzen 5 bei 176-250 Bettplätzen	Arbeitsplätze Betreuung in Einzel- oder Doppelbüros	Mindestens 11 m <sup>2</sup> für ein Einzelbüro Mindestens 22 m <sup>2</sup> für ein Doppelbüro
1 bis 2	Toiletten	
1	Pausenraum/Teeküche	15 - 20 m <sup>2</sup>
1	Besprechungsraum	20 - 30 m <sup>2</sup>
1	Kopierraum	

Familien-Unterkünfte unterliegen mit Blick auf Betreuungsräumlichkeiten insgesamt höheren Standards als Unterkünfte für Einzelpersonen/Paare. Wie im Folgenden dargestellt, wird in Familienunterkünften unter anderem mehr sozialpädagogisches Betreuungspersonal – nämlich ein zusätzlicher Arbeitsplatz für Erziehungspersonal – sowie ein bzw. je nach Bettplatzzahl auch ein bis zwei Kinderbetreuungsräume benötigt:

Anzahl	Raum/Funktion	Größe
3 bei 40-58 Bettplätzen 4 bei 59-116 Bettplätzen 5 bei 117-175 Bettplätzen 6 bei 176-200 Bettplätzen	Arbeitsplätze Sozialdienst und Kinder- und Jugendbetreuung in Einzel- oder Doppelbüros	Mindestens 11 m <sup>2</sup> für ein Einzelbüro Mindestens 22 m <sup>2</sup> für ein Doppelbüro
1 bis 2	Toiletten	
1	Pausenraum/Teeküche	15 - 20 m <sup>2</sup>
1	Besprechungsraum	20 - 30 m <sup>2</sup>
1 bei 40 – 100 Bettplätzen	Kinderbetreuungsraum	Bei Betrieben mit bis zu 100

2 bei 101 – 200 Bettplätzen		Bettplätzen 40 - 50 m <sup>2</sup> Bei Betrieben ab 100 Bettplätzen 50 - 60 m <sup>2</sup> pro Raum
1	Kopierraum	

Die Bereitstellung dieser Räumlichkeiten stellt, wie bereits genannt, eine Voraussetzung für die Zuschlagsfähigkeit im Rahmen von Ausschreibungen für Beherbergungsbetriebe dar. Daher war ein Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen der oben genannten Ausschreibung auch ein Mustermietvertrag für die Sozialflächen, welcher zuvor zwischen dem Kommunalreferat und dem Sozialreferat abgestimmt wurde.

Die Mietverträge über die Sozialflächen werden für jedes Objekt, das von der BSA WOLO betreut wird, zwischen dem\*der Betreiber\*in und dem Kommunalreferat geschlossen. Die Betreuungsräume stehen dann dem Sozialreferat zur Nutzung zur Verfügung. Wird das Objekt von einem Träger der freien Wohlfahrtspflege betreut, so schließt dieser den Mietvertrag selbst direkt mit dem\*der Betreiber\*in ab.

Da es sich bei der Anmietung und Bereitstellung der sozialpädagogischen Betreuungsräume um eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt München handelt, können die Anmietkosten nicht auf die Bettplatzentgelte umgelegt werden. Die Kosten für die angemieteten Räumlichkeiten müssen somit von der Landeshauptstadt München selbst getragen werden. Pro m<sup>2</sup> dürfen in Absprache mit dem Kommunalreferat maximal 12 Euro Bruttokaltmiete abgerechnet werden. Unter Berücksichtigung der Nebenkosten – knapp 3 Euro pro m<sup>2</sup> – ergibt sich somit letztendlich eine maximale Bruttowarmmiete von 15 Euro pro m<sup>2</sup>.

In der oben genannten Ausschreibung verlangen alle Bieter\*innen die maximal mögliche Bruttokaltmiete i. H. v. 12 Euro pro m<sup>2</sup>.

Wie bereits ausgeführt, fallen zudem noch für zwei bereits bestehende Familienunterkünfte Anmietkosten an, welche über die bereits beschlossenen 100.000 Euro jährlich bis 2032 gedeckt werden können. Die davon jährlich noch übrigen 24.500 Euro können für die Deckung der Anmietkosten der im Rahmen der Ausschreibung verlängerten bzw. neu akquirierten Unterkünfte verwendet werden. Diese Summe alleine reicht allerdings nicht aus, sodass jährlich zusätzlich noch weitere Finanzmittel benötigt werden. Eine konkrete Aufstellung dieser folgt unter 5 Darstellung der Kosten und der Finanzierung.

## 5 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die finanziellen Auswirkungen betreffen folgende Produkte:

- 40 315 400
- 40 314 100

Durch diese Maßnahme entstehen der LHM keine personelle Folgekosten.

### 5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	174.000,-- ab 2028	2024: 294.800,-- 2025: 294.200,-- 2026: 217.800,-- 2027: 194.900,--	
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)**	174.000,-- ab 2028	294.800,-- in 2024  294.200,-- in 2025  217.800,-- in 2026  194.900,-- in 2027	
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 01.04.2023, 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

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

Es gibt keinen durch Kennzahlen quantifizierbaren Nutzen. Darüber hinaus ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann.

Wie bereits dargestellt, liegt der Nutzen dieser Maßnahme darin, dass durch die vermehrte Anwesenheitspräsenz des sozialpädagogischen Betreuungspersonals ein verbindlicher und regelmäßiger Kontakt zu den wohnungslosen Haushalten in den Beherbergungsbetrieben hergestellt werden soll. Dadurch soll beispielsweise die Erstellung eines Ziele- und Maßnahmenplans beschleunigt sowie intensiver an einer Wohnperspektive gearbeitet werden. Die Chancen einer schnellstmöglichen Vermittlung dieser Haushalte in dauerhaftes Wohnen werden dadurch deutlich erhöht. Durch die Tätigkeit der Erzieher\*innen vor Ort wird außerdem eine effektive Unterstützung der untergebrachten Kinder im schulischen bzw. frühkindlichen Bereich gewährleistet.

## **5.3 Finanzierung**

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

Die beantragte Ausweitung wurde zum Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2024 (siehe Nr. SOZ-029 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats) angemeldet.

Die Abweichungen in den Jahren 2024 bis 2027 ergeben sich aus den kaufmännischen Rundungen der Beträge im Eckdatenbeschluss 2024 auf volle Hundert Euro. Die benötigten dauerhaften konsumtiven Mittel ab 2028 wurden im Eckdatenbeschluss 2024 nicht abgefragt.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

## **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**



Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Kommunalreferat, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Anmietung der benötigten Betreuungsräume und Büros für die sozialpädagogische Betreuung in den Beherbergungsbetrieben zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig für 2024 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 294.800 Euro, einmalig für 2025 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 294.200 Euro, einmalig für 2026 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 217.800 Euro, einmalig für 2027 erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 194.900 Euro sowie die darüber hinaus ab 2028 dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 174.000 Euro jährlich im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2024 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden (Kostenstellenkonten SO20352 Finanzposition 4356.530.0000.8, SK 653100, Profitcenter 40315400).
3. Die notwendigen zusätzlichen Ressourcenbedarfe hierfür wurden zum Eckdatenbeschluss 2024 (siehe Nr. SOZ-029 der Liste der geplanten Beschlüsse des Sozialreferats) angemeldet. Die endgültige Entscheidung erfolgt durch die Vollversammlung des Stadtrates im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts 2024.
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

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

### **IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP (2 x)

**an das Revisionsamt**

z. K.

### **V. Wv. Sozialreferat**

1 Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2 **An das Sozialreferat, Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

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

**An das Kommunalreferat, KR-IM-KS-BWO**

**An das Sozialreferat, S-III-WP/S3 (2x)**

**An das Sozialreferat, S-III-L/S-ZS-BS**

**An den Migrationsbeirat**

z. K.

Am