

**Änderung, Erlass und Aufhebungen von
Satzungen der Landeshauptstadt München
zur Unterbringung wohnungsloser Haushalte
und unbegleiteter Flüchtlinge**

Änderung der Satzung

- über die Benutzung der Notquartiere der Landeshauptstadt München
(Notquartiere-Benutzungssatzung)
- über die Gebühren für die Benutzung der Notquartiere der Landeshauptstadt München
(Notquartiere-Gebührensatzung)

Erlass einer Satzung

- über die Benutzung der Clearinghäuser der Landeshauptstadt München
(Clearinghaus-Benutzungssatzung)
- über die Gebühren für die Benutzung der Clearinghäuser der Landeshauptstadt München
(Clearinghaus-Gebührensatzung)
- über die Benutzung von angemieteten und überlassenen Wohnungen
der Landeshauptstadt München
(Angemietete und überlassene Wohnungen Benutzungssatzung)
- über die Gebühren für die Benutzung der angemieteten und überlassenen
Wohnungen der Landeshauptstadt München
(Angemietete und überlassene Wohnungen Gebührensatzung)
- über die Benutzung der Wohnprojekte und Wohngemeinschaften zur Unterbringung von
unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlingen (UF) der Landeshauptstadt München
(UF-Quartiere-Benutzungssatzung)
- über die Gebühren für die Benutzung der Wohnprojekte und Wohngemeinschaften für
unbegleitete heranwachsende Flüchtlinge (UF) der Landeshauptstadt München
(UF-Quartiere-Gebührensatzung)

Aufhebung der Satzung

- über die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München
(Unterkünfte-Benutzungssatzung)
- über die Gebühren für die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München
(Unterkünfte-Gebührensatzung)

10 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 27.03.2014 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Im Rahmen von Munich Facility Management (mfm) werden die städt. Unterkunftsanlagen an die Wohnungsbaugesellschaften übertragen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage ist hierfür der 01.01.2014 vorgesehen.

Die derzeitigen Nutzerinnen und Nutzer haben Mietverträge der Wohnungsbaugesellschaften erhalten. Somit wäre zu diesem Zeitpunkt die momentan gültige Satzung über die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München und die Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München aufzuheben. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, hält für die Sofortunterbringung von wohnungslosen Haushalten unterschiedliche Angebote vor: Notquartiere, Clearinghäuser, angemietete Wohnungen und überlassene Wohnungen sowie Wohnprojekte und Wohngemeinschaften für unbegleitete, heranwachsende Flüchtlinge.

Eine Differenzierung zwischen den hierfür nötigen Satzungen ist notwendig.

Für die Clearinghäuser sowie die angemieteten, überlassenen Wohnungen – welche bisher nach der Satzung über die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München und der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München behandelt wurden – werden eigene Satzungen gefertigt (Anlagen 3 bis 6). Dies trifft auch für die Wohngemeinschaften und Wohnprojekte für unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge zu (Anlagen 7 und 8).

Im Rahmen dieser neuen Satzungen wird von den verbrauchsabhängigen Nebenkosten auf eine Pauschale umgestellt, da die verbrauchsabhängige Abrechnung gegen Artikel 2 Abs.1 Kommunales Abgabengesetz verstößt. Dies wurde mittlerweile auch vom VGH bzgl. der Satzung einer anderen Stadt festgestellt.

Die Pauschale wird künftig in die Gebühr integriert und nicht mehr gesondert ausgewiesen.

Bei den **Clearinghäusern**, bei denen die Gebühren seit 2005 nicht erhöht wurden, werden diese gemäß des Preissteigerungsindex um 13 % angepasst.

Auf eine Differenzierung nach Quadratmetern wird in der neuen Satzung verzichtet (bis 50 und ab 50 m²); stattdessen wird ein Durchschnitt errechnet.

Die Kalkulation sieht folgendermaßen aus:

Tatsächliche Gesamtkosten (Stand 2011):

217.977,00 €	Heizkosten
529.498,00 €	Sachkosten
27.397,00 €	Gemeinkosten U
21.822,00 €	Gemeinkosten Planung
9.335,00 €	Kalkulatorische Kosten
= 806.029,00 €	Gesamtkosten

Größe der Clearinghäuser in m²:

Pippinger Str.	1737,00
Orleansstr.	1335,47
Drosselweg	1299,94
m² gesamt	4372,41

Die Gesamtkosten in Höhe von 806.029,-- € geteilt durch die Fläche belaufen sich jährlich auf 184,35 €/m², monatlich auf 15,36 €/m².

Bisher beliefen sich die Gebühren in den Clearinghäusern auf 7,04 bis 7,48 € pro m².

Es handelte sich hierbei um eine Teil-Inklusiv-Gebühr, in der die nicht verbrauchsabhängigen Kosten (Betriebskosten) integriert waren.

Um kostendeckend zu arbeiten, müssten die Gebühren um über 100 % erhöht werden.

Dies wäre jedoch nicht sozialverträglich.

Aus diesem Grund wurde eine Gebührenkalkulation mit einer Steigerung um 13 % (nach Preissteigerungsindex) durchgeführt, mit der eine Kostendeckung von 62 % erreicht werden kann:

alt	neu (mit Preissteigerung + 13 %)
bis 50 m² 7,48 €	6,20 € netto + 13 % (0,80 €) = 7,00 €
ab 50 m² 7,04 €	5,76 € netto + 13 % (0,74 €) = 6,50 €
	Durchschnitt daraus = 6,75 €
	Betriebskosten + 1,28 €
	Heizkosten + 1,50 €
	= 9,53 € gerundet 9,50 €

Damit wird auch eine Gebührenstruktur erreicht, die mit der Preisstruktur der verbandsgeführten Clearinghäuser vergleichbar ist.

Bei den **Notquartieren** sieht die Änderung durch mfm folgende Regelung vor:

Die GWG städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) ist mit der Verwaltung der Notquartiere beauftragt. Zur Vermeidung von zeitaufwändigen Schnittstellen und zur Gewährleistung des Betriebs empfiehlt es sich, lediglich den großen Bauunterhalt und eine eingeschränkte kaufmännische Geschäftsführung an die Wohnbaugesellschaften zu vergeben. Die Personenverwaltung, das heißt der Vollzug der Satzung über die Benutzung der Notquartiere der Landeshauptstadt München und die Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Notquartiere der Landeshauptstadt München, obliegt weiterhin der Landeshauptstadt München/Sozialreferat.

Die Satzung über die Benutzung der Notquartiere der Landeshauptstadt München und die Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Notquartiere bleiben bestehen und werden auf den neuesten Stand gebracht sowie die Gebühren, welche seit 2003 nicht mehr erhöht wurden, nach dem Preissteigerungsindex um 15 % angepasst.

Die Gebühren werden für alle Bewohnerinnen und Bewohner gleich erhoben, auch für Kinder und Jugendliche.

Kraftfahrzeugstellplatzgebühren werden nicht mehr erhoben, da in der Praxis keine Stellplätze angemietet wurden.

Bei den Notquartieren wurde bisher (Stand Abrechnung 2011) ein Kostendeckungsgrad von durchschnittlich 13,18 % erzielt.

Gegenüberstellung alte/neue Regelungen der Notquartiere

Die §§ der Satzungen werden mit Wirkung vom 01.06.2014 wie folgt geändert (Anlagen 1 und 2):

Notquartiere-Gebührensatzung (Anlage 2):

Bestimmungen	alt	neu	
§ 1 Gebührenpflicht		keine Änderung	
§ 2 Gebührensuldner		keine Änderung	
§ 3 Gebühren- berechnung		keine Änderung	
§ 4 Gebühren für die Benutzung der Notquartiere	neu gefasst		Tagesgebühr
		(a) Einzelzimmer mit eigenem WC und Bad/ Dusche, Zentralheizung	11,00 Euro
		(b) Zweibettzimmer mit eigenem WC und Bad/ Dusche, Zentralheizung	8,90 Euro
		(c) Einzelzimmer mit Zentralheizung, aber Bad/ Dusche zur gemeinsamen	9,70 Euro

		<table border="1"> <tr> <td>Nutzung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(d) Zweibettzimmer mit Zentralheizung, aber Bad/ Dusche zur gemeinsamen Nutzung</td> <td>7,70 Euro</td> </tr> <tr> <td>(e) Mehrbettzimmer und alle anderen Zimmer einfacher Ausstattung</td> <td>Jeweils Abschlag um 15 %</td> </tr> </table> <p>Die Gebühren bleiben bis 31.12.2015 unverändert</p> <p>ab 01.01.2016 erhöhen sich die Gebühren um jeweils 0,50 € täglich pro Bettplatz.</p> <p>ab 01.01.2020 erhöhen sich die Gebühren weiter um jeweils 0,50 € täglich pro Bettplatz</p>	Nutzung		(d) Zweibettzimmer mit Zentralheizung, aber Bad/ Dusche zur gemeinsamen Nutzung	7,70 Euro	(e) Mehrbettzimmer und alle anderen Zimmer einfacher Ausstattung	Jeweils Abschlag um 15 %
Nutzung								
(d) Zweibettzimmer mit Zentralheizung, aber Bad/ Dusche zur gemeinsamen Nutzung	7,70 Euro							
(e) Mehrbettzimmer und alle anderen Zimmer einfacher Ausstattung	Jeweils Abschlag um 15 %							
§ 5 Kraftfahrzeug- abstellgebühren	gestrichen							
§ 6 Gebühren für die nutzungsweise Über- lassung von Einrich- tungsgegenständen	§ 6	neu § 5 Gebühren für die nutzungsweise Überlassung von Einrichtungsgegenständen						
§ 7 Entstehung, Fälligkeit, Einzahlung	§ 7	neu § 6 Entstehung, Fälligkeit, Einzahlung						
§ 8 Teilbenutzung, Vorübergehende Abwesenheit	§ 8	neu § 7 Teilbenutzung, Vorübergehende Abwesenheit						
§ 9 Zahlungs- erleichterung, Zahlungsrückstände	§ 9	neu § 8 Zahlungserleichterung, Zahlungsrückstände						
§ 10 In-Kraft-Treten	§ 10	neu § 9 In-Kraft-Treten						
Der neue § 5 (vorher § 6) Abs. 1	neu gefasst	Die Benutzungsgebühren nach § 4 entstehen mit Beginn der Nutzung bzw. am ersten Tag des Monats, für den sie zu entrichten sind. Die Gebührenpflicht besteht bis zum tatsächlichen Auszug, selbst wenn dieser erst nach der Beendigung bzw. nach Erlöschen des						

		Benutzungsverhältnisses erfolgt.
--	--	----------------------------------

Notquartiere Benutzungssatzung (Anlage 1):

Bestimmungen	alt	neu
§ 1 Gegenstand der Satzung		Keine Änderung
§ 2 Aufgabenstellung		Keine Änderung
§ 3 Gemeinnützigkeit		Keine Änderung
§ 4 Zuständigkeit	Unterkunftsabteilung	Soziale Wohnraumversorgung, Fachbereich Unterkünfte
§ 5 Aufnahme	Abs. 1 Unterkunftsabteilung Abs. 3 gestrichen	Soziale Wohnraumversorgung, Fachbereich Unterkünfte Die Verweildauer ist grundsätzlich auf sechs Monate befristet. Die Aufnahme kann mit Auflagen und Bedingungen versehen werden
§ 6 Auskunftspflicht	Abs. 1 Unterkunftsabteilung	Soziale Wohnraumversorgung, Fachbereich Unterkünfte
§ 7 Verhalten	Abs. 5, 6 und 7 Unterkunftsabteilung	Soziale Wohnraumversorgung, Fachbereich Unterkünfte
§ 8 Instandhaltungs- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	Satz 1 Unterkunftsabteilung	Soziale Wohnraumversorgung, Fachbereich Unterkünfte
§ 9 Beendigung des Benutzungsverhältnisses	Abs. 1 und Abs. 3 Unterkunftsabteilung Abs. 3 Nr. 8	Soziale Wohnraumversorgung, Fachbereich Unterkünfte Wenn eine Benutzerin/ ein Benutzer nicht obdachlos ist, ihre/

		seine Selbsthilfepotentiale nicht ausschöpft, um die Obdachlosigkeit zu beseitigen oder sich rechtsmissbräuchlich auf Obdachlosigkeit beruft.
§ 10 Räumung	Abs. 2 Satz 5 Unterkunftsabteilung	Soziale Wohnraumversorgung, Fachbereich Unterkünfte
§ 11 Beseitigung von Schäden		Keine Änderung
§ 12 Haftung	Abs. 2 Satz 1 Unterkunftsabteilung	Soziale Wohnraumversorgung, Fachbereich Unterkünfte

Die Benutzung sowie Gebühren der angemieteten, überlassenen Wohnungen

wurden ebenfalls über die Unterkünftesatzungen geregelt.

Die Gebühren wurden hier auch seit 2005 nicht mehr erhöht.

Lt. Preissteigerungsindex sollten diese um 13 % erhöht werden.

Die Kalkulation sieht folgendermaßen aus:

Tatsächliche Gesamtkosten (Stand 2011):

Mtl. Mieten aller Wohnungen	26.451,57 €	
Mtl. Betriebskosten aller Wohnungen	7.174,83 €	
Personalkosten 1x E 9, ½ A 8	9.430,84 €	Jährl. 61.640,- € sowie 51.530,- €
Sachkosten		Nicht ermittelbar
Gesamtkosten	43.057,24 €	

Die Gesamtkosten in Höhe von 43.057,24 € geteilt durch die Fläche von 2690,09 m² belaufen sich auf mind. 16,-- €/m².

Um also kostendeckend zu wirtschaften, müssten mindestens 16,-- € pro m² verlangt werden. Eine derartige Gebührenerhöhung wäre nicht sozialverträglich.

Bei einer Gebührenerhöhung nach Preissteigerungsindex stellen sich die Gebühren wie folgt dar:

Kategorie I, einfache Ausstattung, Toilette innerhalb der Whg., Ofenheizung

	alt	neu (+13 %)
Bis 50 m ²	4,77 +1,28 Vorauszahlungspauschale	+ 0,79 = 6,84 €
Ab 50 m ²	4,47 +1,28 Vorauszahlungspauschale	+ 0,75 = 6,50 €

Kategorie II, einfache Ausstattung, Bad/ Dusche, Toilette, Ofenheizung

	alt	neu (+13 %)
Bis 50 m ²	5,52 +1,28 Vorauszahlungspauschale	+ 0,88 = 7,68 €
Ab 50 m ²	5,14 +1,28 Vorauszahlungspauschale	+ 0,83 = 7,25 €

Kategorie III, einfache Ausstattung, Bad/ Dusche, Toilette, Zentralheizung, Etagenheizung, Nachtspeicheröfen oder Gaseinzelöfen in jedem Zimmer

	alt	neu (+13 %)
Bis 50 m ²	6,22 +1,28 Vorauszahlungspauschale	+ 0,98 = 8,48 €
Ab 50 m ²	5,80 +1,28 Vorauszahlungspauschale	+ 0,92 = 8,00 €

Kategorie IV, bessere Ausstattung, Bad/ Dusche, Toilette, Zentralheizung, Etagenheizung, Nachtspeicheröfen, oder Gaseinzelöfen in jedem Zimmer

	alt	neu (+13 %)
Bis 50 m ²	7,48 +1,28 Vorauszahlungspauschale	+ 1,14 = 9,90 €
Ab 50 m ²	7,04 +1,28 Vorauszahlungspauschale	+ 1,08 = 9,40 €

Bei einer Preissteigerung nach dem Index i.H.v. 13 % kann je nach Kategorie eine Kostendeckung von 41 % - 62 % erreicht werden.

Die Gebühren der Objekte, in denen unbegleitete minderjährige Flüchtlinge (UF)

untergebracht werden, orientieren sich an einer Mischkalkulation aus alter Satzung über die Benutzung der Unterkünfte und Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München und alter Satzung über die Benutzung der Notquartiere der Landeshauptstadt München und Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Notquartiere der Landeshauptstadt München. Viele UF befinden sich in der Ausbildung ohne Anspruch auf aufzahlende Leistungen. Da sie hierfür die Voraussetzungen (noch) nicht erfüllen, wurde bei der Festlegung der Gebühren die Sozialverträglichkeit eingepreist, um strukturell bedingte Ausbildungsabbrüche und Mietüberschuldungen zu verhindern.

Als Grundlage für die Berechnung der Kostendeckung wurden hier auch die angemieteten, überlassenen Wohnungen herangezogen, da einige bereits mit unbegleiteten Flüchtlingen belegt sind und andere Wohnungen aus diesem Bestand noch

für die Abteilung S-III-M/WB/UF zur Belegung zur Verfügung gestellt werden sollen. Da die Gebühren in diesem Bereich – aus den vorher aufgeführten Gründen – niedriger angesetzt wurden, kann hier in den unterschiedlichen Kategorien nur eine Kostendeckung von 29 % - 42 % erzielt werden.

Aufhebung der Unterkünfte-Benutzungssatzung und Gebührensatzung

Durch die Übertragung der städt. Unterkunftsanlagen an die Wohnungsbaugesellschaften sind die Satzung über die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München und die Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München obsolet geworden und können aufgehoben werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Beschlussvorlage ist mit dem Direktorium-Rechtsabteilung hinsichtlich der von dort zu vertretenden formellen Belange abgestimmt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Demirel, dem Verwaltungsbeirat Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Ausländerbeirat, dem Direktorium-Rechtsabteilung und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Änderung der Satzung über die Benutzung der Notquartiere der Landeshauptstadt München gem. Anlage 1,
2. Die Änderung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Notquartiere der Landeshauptstadt München gem. Anlage 2,
3. Der Erlass der Satzung über die Benutzung der Clearinghäuser der Landeshauptstadt München gem. Anlage 3,
4. Der Erlass der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Clearinghäuser der Landeshauptstadt München gem. Anlage 4,
5. Der Erlass der Satzung über die Benutzung der angemieteten und überlassenen Wohnungen der Landeshauptstadt München gem. Anlage 5,

6. Der Erlass der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der angemieteten und überlassenen Wohnungen der Landeshauptstadt München gem. Anlage 6,
7. Der Erlass der Satzung über die Benutzung der Wohnprojekte und Wohngemeinschaften zur Unterbringung von unbegleiteten heranwachsenden Flüchtlingen (UF) der Landeshauptstadt München gem. Anlage 7,
8. Der Erlass der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Wohnprojekte und Wohngemeinschaften für unbegleitete heranwachsende Flüchtlinge (UF) der Landeshauptstadt München gem. Anlage 8,
9. Die Aufhebung der Satzung über die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München gem. Anlage 9 und die Aufhebung der Satzung über die Gebühren für die Benutzung der Unterkünfte der Landeshauptstadt München gem. Anlage 10

wird jeweils beschlossen.

10. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
an das Direktorium-Rechtsabteilung (3-fach)
z.k.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An die Frauengleichstellungsstelle**
An den Ausländerbeirat
An das Sozialreferat, S-III-M
An das Sozialreferat, S-III-SW4
An das Sozialreferat, S-III-S/U
z.K.

Am

I.A.