

**Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens  
Flexi-Heim der Variante 1 / Steinkirchner Straße 1  
Förderung ab Haushaltsjahr 2025**

**Änderung des Betreuungsschlüssels der Erzieher\*innen im Sofortunterbringungssystem von derzeit 1 zu 30 Kinder und Jugendliche auf 1 zu 40 Kinder und Jugendliche**

19. Stadtbezirk - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

**Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17211**

**Beschluss des Sozialausschusses vom 16.10.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Auswahl eines Trägers für das Flexi-Heim der Variante 1 / Steinkirchner Straße 1
<b>Inhalt</b>	Vorschlag zur Auswahl des Trägers Diakonisches Werk des Evang.-Luth. Dekanatsbezirks Rosenheim e. V. (im Folgenden: Diakonie Rosenheim e. V.)  Investitionskostenzuschuss an Diakonie Rosenheim e. V.  Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Auswahl des Diakonie Rosenheim e. V. als Träger  Ausreichung einer Zuwendung an den Diakonie Rosenheim e. V.  Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms  Zustimmung zur Änderung des Betreuungsschlüssels der Erzieher*innen im Sofortunterbringungssystem

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Versorgung wohnungsloser Haushalte Hausleitung und Betreuung eines Flexi-Heims der Variante 1
<b>Ortsangabe</b>	19. Stadtbezirk, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried- Fürstenried-Solln Steinkirchner Str. 1, 81475 München

**Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens  
Flexi-Heim der Variante 1 / Steinkirchner Straße 1  
Förderung ab Haushaltsjahr 2025**

**Änderung des Betreuungsschlüssels der Erzieher\*innen im Sofortunterbringungssystem von derzeit 1 zu 30 Kinder und Jugendliche auf 1 zu 40 Kinder und Jugendliche**

19. Stadtbezirk - Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

**Änderung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17211**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 16.10.2025 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	3
1. Zusammenfassung.....	3
2. Anlass .....	3
3. Objektdaten.....	3
4. Auswahl des Trägers.....	4
5. Zeithorizont und Umstellung auf Vergabe.....	4
6. Trägerschaft.....	5
6.1 Erläuterungen zur Trägerschaft.....	5
6.1.1 Betreuungsangebot.....	5
6.1.2 Erforderliche Modifikationen im Bereich Zielgruppe und Erziehungsdienst .....	5
6.1.3 Hausleitung.....	6
6.2 Zuschussbedarf und Höhe des Nutzungsentgelts .....	6
6.2.1 Betreuungsangebot.....	6
6.2.2 Hausleitung.....	7
6.3 Höhe des Nutzungsentgelts .....	8

6.4	Kosten und Erlöse.....	9
6.5	Investitionskostenzuschuss.....	10
7.	Darstellung der Kosten und der Finanzierung .....	11
7.1	Nutzen .....	11
7.2	Finanzierung .....	11
7.3	Mehrjahresinvestitionsprogramm .....	12
8.	Betreuungsschlüssel der Erzieher*innen im Sofortunterbringungssystem .....	13
9.	Klimaprüfung.....	14
10.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	14
II.	Antrag der Referentin .....	14
III.	Beschluss.....	16

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Zusammenfassung

Das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München für akut wohnungslose Menschen ist weiterhin stark ausgelastet. Die Vollversammlung des Stadtrates beschloss daher am 23.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05042) die Realisierung eines Flexi-Heims der Variante 1 in der Steinkirchner Str. 1, 81475 München, und beauftragte das Sozialreferat, ein Trägerschaftsauswahlverfahren für die Hausleitung und die Betreuung herbeizuführen. Da die entsprechende Ausschreibung ohne Bewerbung blieb, wurde daraufhin nach den Grundsätzen für die Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren ein Träger der Wohlfahrtspflege, der Diakonie Rosenheim e. V., gezielt angefragt. Dieser sieht sich in der Lage, das Objekt zu übernehmen, und reichte die hierfür erforderlichen Unterlagen ein. Das die Trägerschaft kennzeichnende Betreuungsangebot, die Konzeption der Hausleitung, der damit einhergehende Zuschussbedarf, die Einzelheiten der Finanzierung sowie notwendige Modifikationen im Verlauf der Planung werden im Folgenden dargestellt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

### 2. Anlass

Die Vollversammlung des Stadtrates verabschiedete mit Beschluss vom 29.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858) und mit Beschluss vom 26.07.2017 zum Gesamtplan III (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) ein neues Konzept zur Unterbringung von wohnungslosen Menschen in München. Ziel ist es, wohnungslosen Haushalten in München ausreichend Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Da das Sofortunterbringungssystem der Landeshauptstadt München in seiner bisherigen Form angesichts Wohnungsknappheit erhöhte Verweildauern verzeichnet und die Vermittlung in dauerhaften Wohnraum nicht mehr bedarfsgerecht bedienen kann, mussten eine Neuausrichtung und die dauerhafte Bereitstellung neuer Kapazitäten erfolgen. Dazu sollen, u. a. in Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsgesellschaften und privaten Investor\*innen, Flexi-Heime gebaut werden. Diese unterteilen sich, abhängig vom untergebrachten Personenkreis, in Flexi-Heime Variante 1 und Variante 2.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05042) wurde die Realisierung eines Flexi-Heims der Variante 1 in der Steinkirchner Str. 1, 81475 München (im Folgenden: Flexi-Heim Steinkirchner Straße) durch einen privaten Investor beschlossen und das Sozialreferat beauftragt, für dieses Flexi-Heim ein Trägerschaftsauswahlverfahren für die Hausleitung und die Betreuung herbeizuführen. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird dem Stadtrat das Ergebnis des Trägerschaftsauswahlverfahrens für die Hausleitung und Betreuung des Flexi-Heims Steinkirchner Straße zur Entscheidung vorgelegt.

### 3. Objektdaten

Mit dem Flexi-Heim Steinkirchner Straße entsteht ein neues viergeschossiges Gebäude, das über 28 Apartmenteinheiten, eine Gesamtnutzungsfläche von ca. 1.688 m<sup>2</sup>, ein Treppenhaus und eine moderne Aufzugsanlage verfügt.

Die Unterbringung erfolgt in abgeschlossenen, möblierten Apartments mit Wohnflächen zwischen 30,75 m<sup>2</sup> und 50,57 m<sup>2</sup>. Aufgrund der unterschiedlichen Raumzuschnitte wird es im Objekt einige Apartments mit Wohn-/Küchenbereich und einem Individualraum sowie weitere Apartments mit Wohn-/Küchenbereich und zwei angrenzenden Individualräumen geben. Jede Apartmenteinheit verfügt über ein eigenes Bad und eine Wohnküche mit Kü-

chenzeile. Im Erdgeschoss sind zwei barrierefreie Apartments vorgesehen. Im ersten und zweiten Obergeschoss befindet sich jeweils ein rollstuhlgerechtes Apartment für eine Person.

Im ersten und zweiten Obergeschoss wird sich jeweils ein Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile befinden. Diese können für hausinterne Besprechungen und Angebote, größere Besprechungen sowie für Feiern und Veranstaltungen genutzt werden. Darüber hinaus stehen die Räume auch den Bewohner\*innen für eigene Aktivitäten zur Verfügung. Im Außenbereich des Objekts soll eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche für die Bewohner\*innen entstehen.

#### **4. Auswahl des Trägers**

Für das Flexi-Heim Steinkirchner Straße wurde ein Trägerschaftsauswahlverfahren durchgeführt (vgl. Anlage 1). Die Veröffentlichung fand am 11.11.2024 im Amtsblatt und über das Münchenportal ([www.muenchen.de](http://www.muenchen.de)) statt. Die Bewerbungsfrist endete am 23.12.2024, 12.00 Uhr. Eine Bewerbung ging nicht ein. Gemäß den Grundsätzen für die Durchführung von Trägerschaftsauswahlverfahren (zuletzt geändert mit Senatsbeschluss des Sozialausschusses am 29.05.2008, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00022), wurde daraufhin ein Träger der Wohlfahrtspflege, der Diakonie Rosenheim e. V., gezielt angefragt. Dieser sieht sich in der Lage, das Objekt zu übernehmen, und hat ein eigenes Rahmenkonzept, einen Kosten- und Finanzierungsvorschlag sowie eine Kostenschätzung für die Erstausrüstung vorgelegt. Nach Zustimmung des Stadtrates zur vorliegenden Beschlussvorlage wird der Diakonie Rosenheim e. V. die Trägerschaft für das Flexi-Heim übernehmen und in den Generalmietvertrag mit dem Investor eintreten.

#### **5. Zeithorizont und Umstellung auf Vergabe**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15306) wird eine Rückkehr der Flexi-Heime in das Vorauszahlungssystem der Landeshauptstadt München anvisiert. Rechtlich ist dies jedoch nur für Flexi-Heime möglich, die auf Basis eines Zuschlags im Rahmen einer Vergabe nach GWB mit der Landeshauptstadt München kooperieren. Im Jahr 2026 soll daher eine Ausschreibung über die Bereitstellung von ca. 1.100 Bettplätzen mit Flexi-Heim Standard durchgeführt werden.

Um die Möglichkeit zu erhalten, die Bettplätze über das Vorauszahlungssystem der Landeshauptstadt München abzurechnen, sollte der Träger mit dem Flexi-Heim Steinkirchner Straße an dieser geplanten Ausschreibung im Jahr 2026 teilnehmen. Die Ausschreibung kann erst im Jahr 2026 erfolgen, da aufgrund des Systemwechsels umfangreiche Vorbereitungen zur Realisierung der Ausschreibung erforderlich sind. Das hier vorgeschlagene Vorgehen stellt damit eine notwendige Übergangslösung dar, die einen rechtzeitigen Projektstart im ersten Quartal 2026 gewährleistet. Erforderlich ist dieser, da das städtische Unterbringungssystem zum einen bereits zum jetzigen Zeitpunkt dringlich auf weitere Bettplätze angewiesen ist. Zum anderen bestehen für das Flexi-Heim Steinkirchner Straße infolge langwieriger Vorplanungen schon jetzt mietvertragliche Pflichten mit entsprechend absehbaren Kosten. Vorgesehen ist zum aktuellen Zeitpunkt, dass das vorliegend dargestellte interimistische Modell mit dem 31.12.2026 endet, da dann die Ausschreibung über die Bereitstellung der Bettplätze abgeschlossen sein wird und der Wechsel zum Vorauszahlungssystem der LHM vollzogen werden kann. Der zur Auswahl stehende Träger Diakonie Rosenheim e. V. ist über dieses Vorgehen informiert.

## **6. Trägerschaft**

### **6.1 Erläuterungen zur Trägerschaft**

Das Flexi-Heim Steinkirchner Straße dient der befristeten Unterbringung akut wohnungsloser Haushalte zur Abklärung ihrer Wohnperspektive sowie der Erfüllung der sicherheitsrechtlich begründeten kommunalen Pflichtaufgabe der Landeshauptstadt München. Die Zuweisung der Bewohner\*innen erfolgt über den Fachbereich Wohnen und Unterbringung des Sozialreferats / Amt für Wohnen und Migration und die Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in den Sozialbürgerhäusern. Dem Träger wird bis zur Rückkehr in das Vorauszahlungssystem ein eigenes Belegungsrecht in Höhe von 10 % der Bettplätze unter Beachtung der Zielgruppe eingeräumt.

#### **6.1.1 Betreuungsangebot**

Die Betreuung inklusive der Übergangsbegleitung (Nachsorge) erfolgt analog zum Konzept, das mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141) zur Neuausrichtung der Betreuung verabschiedet wurde und in den Bestandsobjekten (Notquartiere, Beherbergungsbetriebe und Flexi-Heime) bereits umgesetzt wird.

Bei dem unterzubringenden Personenkreis besteht intensiver Beratungs- und Betreuungsbedarf, vor allem im Bereich Wohnen, aber auch in anderen Lebensbereichen (z. B. soziale Probleme, Schulden, psychische Probleme oder Suchterkrankungen). Die Unterzubringenden haben in der Regel akut ihre Wohnung oder ihre sonstige Unterbringungsform verloren oder kommen aus dem privaten Notquartier. In der Einrichtung werden weiterhin Geflüchtete untergebracht, die über einen gesicherten Aufenthalt nach dem Aufenthaltsgesetz (AufenthG) verfügen und erstmalig in München eine Wohnung suchen.

Durch die konsequente sozialpädagogische Unterstützung der Haushalte vor Ort sollen eine zeitnahe Vermittlung in eigenen Wohnraum sowie eine nachhaltige Unterstützung bei der Integration in die Stadtgesellschaft sichergestellt werden. Dies geschieht über einen ganzheitlichen Beratungsansatz, in dessen Rahmen die Wohnperspektive der Haushalte sowie deren Bedarf an Unterstützung bei der Integration geklärt werden.

Das Fachpersonal des Trägers zielt nach dessen Konzept auf den Erwerb und die Stabilisierung von Fähigkeiten zur gesellschaftlichen Teilhabe und aktiviert Selbsthilfepotentiale. Es unterstützt die Haushalte bei der Integration in die Stadtgesellschaft. Die hauptamtlichen Angebote werden durch Ehrenamtliche ergänzt. Im Rahmen einer individuellen Hilfeplanung werden bedarfsgerechte Lösungswege erarbeitet und die Realisierung der Beratungsziele angestrebt. Für die in dauerhaftes Wohnen vermittelten Haushalte besteht ein Nachsorge-Angebot (Übergangsbegleitung), das darauf abzielt, die erreichten Wohnverhältnisse nachhaltig zu sichern.

#### **6.1.2 Erforderliche Modifikationen im Bereich Zielgruppe und Erziehungsdienst**

Das Flexi-Heim Steinkirchner Straße war anfänglich für die Zielgruppe Einzelpersonen und Paare geplant. Nachdem sich in der Zwischenzeit ein äußerst dringlicher Bedarf an Bettplätzen für Familien ergab, wurde dieser bei der weiteren Konzeption miteinbezogen. Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten ist bei den im ersten und zweiten Obergeschoss liegenden Zimmern eine Belegung mit Familien möglich. Bei den im Erdgeschoss liegenden Zimmern ist weiterhin eine Belegung mit Einzelpersonen und Paaren geplant. Die Folge ist eine gemischte Belegung mit bis zu 83 Personen, die vorliegend jedoch möglich erscheint, da es sich bei den einzelnen Apartments um abschließbare Einheiten handelt, die jeweils über eigene Koch- und Sanitäreinrichtungen verfügen, sodass die Gegebenheiten denen einer Wohnung – etwa in einem Mietshaus – ähneln.

Diese im Lauf des Verfahrens notwendig gewordenen Umplanung, welche die Situation wohnungsloser Familien stärker berücksichtigt, machte eine Modifikation im Bereich der Personalausstattung erforderlich: Zusätzlich zum Sozialdienst wird das Flexi-Heim Steinkirchner Straße nun auch über einen Erziehungsdienst verfügen. Da eine Ausweitung der Zuschusssumme durch Umschichtungen derzeit nicht möglich ist, wird die zur Verfügung stehende Zuschusssumme verwendet, um einen Erziehungsdienst im damit möglichen Umfang (0,35 VZÄ) zu finanzieren. Verbunden ist damit eine Abweichung von dem im Allgemeinen geltenden Betreuungsschlüssel von 1:30 (vgl. etwa Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276), der hier eine Stelle mit 0,94 VZÄ vorsehen würde. Dieses Vorgehen erscheint im vorliegenden Fall vertretbar, da es sich um eine Übergangslösung handelt, die – wie oben dargestellt – mit dem 31.12.2026 endet. Sollte sich die Personalakquise als schwierig erweisen, ist darüber hinaus geplant, in dieser Übergangsphase einen Teil der für die Teamassistenz zur Verfügung stehenden Mittel für eine flexible Ausweitung der VZÄ im Bereich Erziehungsdienst zu verwenden.

Der Träger tritt (nach erfolgtem Trägerauswahlverfahren) nahtlos in das Mietverhältnis ein und übernimmt den bereits ausverhandelten Mietvertrag eins zu eins. Änderungen zum Mietvertrag, die sich aufgrund der befristeten Zielgruppenänderungen ergeben, werden im Nachtrag zum Mietvertrag zwischen dem ausgewählten Träger und dem Eigentümer, unter Einbindung des Kommunalreferats, schriftlich festgehalten. Mit nichtöffentlicher Beschlussfassung vom 10.11.2022 (Anmietung von Flächen für das Sozialreferat – Flexi-Heime zur Unterbringung von Wohnungslosen, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07769) wurde das Kommunalreferat bereits beauftragt, die Vertragskonditionen aus dem Mietvertrag nach Bedarf, im Benehmen mit den zuständigen Dienststellen, fortzuschreiben. Eine stillschweigende, ohne Beteiligung des Eigentümers erfolgende, Verlängerung der gemischten Nutzung über den 31.12.2026 hinaus ist ausgeschlossen. Im Bedarfsfall wird mit diesem frühzeitig Kontakt aufgenommen, um zu klären, ob eine etwaige Verlängerung erfolgen kann.

### **6.1.3 Hausleitung**

Der Träger mietet das komplette Objekt vom privaten Investor an. Der Mietvertrag wurde bereits mit dem Kommunalreferat der Landeshauptstadt München abgeschlossen. Der Träger wird anstelle des Kommunalreferates in das Mietverhältnis eintreten. Im Rahmen des Eintritts wird ein Nachtrag zum Mietvertrag erfolgen.

Die Standards für die Hausleitung wurden in zwei Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrats (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276 vom 26.07.2017 und Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16533 vom 18.12.2019) festgelegt.

Die Hausleitung umfasst das Belegungsmanagement sowie die Erhebung und Abrechnung des Nutzungsentgelts. Sie stellt eine angemessene Unterbringung sicher, die den Bedürfnissen der Bewohner\*innen sowie den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Schließlich übernimmt die Hausleitung die ordnungsgemäße Führung und Pflege des Hauses. Dabei fördert sie auch das ökologische Handeln der Bewohner\*innen unter steter Kooperation im interdisziplinären Team.

## **6.2 Zuschussbedarf und Höhe des Nutzungsentgelts**

### **6.2.1 Betreuungsangebot**

Für die Finanzierung der sozialpädagogischen Betreuung dieses Objektes steht jährlich ein Betrag in Höhe von max. 308.400 € zur Verfügung.

Folgender Personaleinsatz im Bereich der Betreuung wurde dem Träger vorgeschlagen:

0,41 VZÄ (sozialpädagogische) Hausleitung/Hausverwaltung in S17 TVöD SuE



1,31 VZÄ Sozialpädagogik in S12 TVöD SuE  
 0,35 VZÄ Erziehungsdienst in S8b TVöD SuE  
 0,28 VZÄ Teamassistenz in E6 TVöD

Folgende Tabelle dient der Veranschaulichung der möglichen Jahrespersonalkosten auf Basis der Kostenansätze des Trägers nach Anpassung\*:

	Anzahl Stellen	Kosten
Hausleitung TVöD SuE S17	0,41 VZÄ	38.137,04 €
Sozialpädagogik TVöD SuE S12	1,31 VZÄ	109.859,97 €
Erziehungsdienst TVöD SuE S8b	0,35 VZÄ	24.460,00 €
Teamassistenz TVöD E6	0,28 VZÄ	18.831,44 €
Personalnebenkosten		2.654,81 €
<b>Summe Personal</b>		<b>193.943,26 €</b>

Tabelle 1: Personalkosten im Bereich Betreuung

\*Die dargestellten Personalkosten beruhen auf dem Trägerantrag. Da es sich um Ist-Kosten für bereits beschäftigtes Personal handelt bzw. sich die Tarifverträge der Träger u. U. vom TVöD VKA unterscheiden, können die Werte von den städtischen Jahresmittelbeträgen abweichen. Im Vollzug wird die Einhaltung des Besserstellungsverbot gemäß den einschlägigen städtischen Vorschriften sichergestellt.

Einige Positionen im Kosten- und Finanzierungsplan, darunter auch Personalkosten, mussten nachträglich noch angepasst werden, da sie falsch zugewiesen oder zu hoch angesetzt waren. Dafür wurde gemäß den Vorgaben des Stadtrats zu Trägerschaftsauswahlverfahren (Beschluss der Vollversammlung vom 29.05.2008, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00022) ein Aufklärungsgespräch mit dem Träger geführt.

### 6.2.2 Hausleitung

Folgender Personaleinsatz im Bereich der Hausleitung wurde dem Träger vorgeschlagen:

0,12 VZÄ (sozialpädagogische) Hausleitung/Hausverwaltung in S17 TVöD SuE  
 1 VZÄ Hausverwaltung in E9c TVöD  
 0,75 Hausmeisterei in E5 TVöD

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16533) kann bei Flexi-Heimen mit weniger als 100 Bettplätzen von einer 24-Stunden-Pforte abgewichen werden. Diese Abweichung wurde vorliegend vorgeschlagen.

Folgende Tabelle dient der Veranschaulichung der möglichen Jahrespersonalkosten auf Basis der Kostenansätze des Trägers nach Anpassung\*:

	Anzahl Stellen	Kosten
Hausleitung TVöD SuE S17	0,12 VZÄ	11.162,05 €
Hausverwaltung TVöD E9c	1 VZÄ	76.669,81 €
Hausmeisterei	0,75 VZÄ	43.725,00 €
Pforte	Abweichung von 24-Stunden-Besetzung	250.811,97 €
Personalnebenkosten		2.945,19 €
<b>Summe Personal</b>		<b>385.314,02 €</b>

Tabelle 2: Personalkosten im Bereich der Hausleitung

\*Die dargestellten Personalkosten beruhen auf dem Trägerantrag. Da es sich um Ist-Kosten für bereits beschäftigtes Personal handelt bzw. sich die Tarifverträge der Träger u. U. vom TVöD VKA unterscheiden, können die Werte von den städtischen Jahresmittelbeträgen abweichen. Im Vollzug wird die Einhaltung des Besserstellungsverbots gemäß der einschlägigen städtischen Vorschriften sichergestellt.

### 6.3 Höhe des Nutzungsentgelts

Durch die Erhebung eines Nutzungsentgeltes können die entstehenden Kosten für die Unterbringung weitestgehend refinanziert werden. Darunter fallen die Personalkosten für die Hausleitung sowie anfallende Anmiet-, Betriebs- und Nebenkosten neben den mietvertraglich vereinbarten/laufenden Unterhaltskosten. Der Träger mietet das Objekt vom Investor an. Der Mietvertrag hierfür wurde bereits mit dem Kommunalreferat verhandelt und abgeschlossen. Sobald der Träger für das Objekt feststeht, wird dieser anstelle des Kommunalreferates in den Mietvertrag einsteigen.

Die vom Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, zugewiesenen Personen haben für die Bettplätze ein Entgelt an den freien Träger zu entrichten. Hierfür schließt der Träger mit den Bewohner\*innen privat-rechtliche Beherbergungsverträge gem. § 549 Abs. 2 Ziffer 3 BGB über den in der Zuweisung angegebenen Zeitraum (in der Regel sechs Monate) mit Verlängerungsmöglichkeiten ab, um dem vorübergehenden Charakter der Unterbringung vertraglich Rechnung zu tragen. Der freie Träger muss das Entgelt direkt mit den Bewohner\*innen abrechnen. Dazu gehören auch die Beitreibung und Durchsetzung der Entgelte bei Nichtzahlung durch die Haushalte.

Die laufenden Kosten der Hausleitung (ohne Betreuungsleistung und Anschaffungskosten) sind anteilig auf die Entgelte umzulegen. Die Höhe des Entgelts ist vom Träger so zu kalkulieren, dass bei einer durchschnittlichen Belegung von 95 % (79 Bettplätze) eine volle Kostendeckung erreicht ist. Sollten sich Kostensteigerungen ergeben (z. B. Strom- und/oder Heizkosten), kann das Bettplatzentgelt in Abstimmung mit dem Sozialreferat angepasst werden.

Im Zuschussantrag des Trägers sind die kalkulierten Einnahmen aus Bettplatzentgelten als Einnahmen anzugeben. Hierbei ist bei Anwendung eines Risikoabschlags von weiteren 10 % auszugehen. Das Amt für Wohnen und Migration stellt über eine qualifizierte Bettplatzzuweisung sicher, dass eine möglichst hohe Auslastung erreicht wird und Risikoabschläge durch den Träger, die zu einer Zahlungsverpflichtung der Landeshauptstadt führen, nicht geltend gemacht werden müssen.

Sollte die Belegung im Jahresdurchschnitt aufgrund geringer Zuweisung durch das Amt für Wohnen und Migration dennoch unter 85 % sinken, so wird eine etwaig entstehende Unterfinanzierung durch Mittel aus dem Zuschussbudget ausgeglichen.

Es wurde folgendes Bettplatzentgelt nach Anpassung angesetzt. Dieses dient als Basis der nachfolgenden Kalkulation:

Jahr	Bettplatzentgelt
2026	1.191,84 €

Tabelle 3: Bettplatzentgelt

Die Höhe des Bettplatzentgeltes errechnet sich wie folgt:

Kosten der Hausleitung / belegbare Monate / 79 Bettplätze (95 % Auslastung)

#### 6.4 Kosten und Erlöse

Ausgehend von der unter Ziffer 6.2.1 und 6.2.2 dargestellten Personalausstattung ergeben sich nach Anpassung\* somit folgende Gesamtkosten:

##### 2026

	Betreuung	Hausleitung	gesamt
Personalkosten inkl. Personalnebenkosten	193.943,26 €	385.314,02 €	579.257,28 €
Miete, Neben- und Betriebskosten	59.965,00 €	613.799,00 €	673.764,00 €
Weitere Sachkosten inkl. ZVK	54.467,55 €	130.751,62 €	185.219,17 €
<b>Kosten gesamt</b>	<b>308.375,81 €</b>	<b>1.129.864,64 €</b>	<b>1.438.240,45 €</b>

Tabelle 4: Kostenaufstellung 2026

\*Wie bereits unter 6.2.1. dargestellt, mussten einige Positionen im eingereichten Kosten- und Finanzierungsplan des Trägers noch angepasst werden.

In den weiteren Sachkosten sind im Bereich Betreuung beispielsweise Maßnahmekosten für Bewohner\*innen, Verwaltungskosten und allgemeiner Wirtschaftsbedarf enthalten. Unter die weiteren Sachkosten im Bereich Hausleitung fallen Wartungskosten, Gebühren sowie Kosten für Instandhaltung und Ersatzbeschaffungen.

ZVK bzw. die Pauschale für indirekte Verwaltungskosten im Bereich der Hausleitung werden in Höhe von 7,5 % angesetzt. Der ausgewählte Träger, der Diakonie Rosenheim e. V., erhält diese nur unter Vorbehalt einer Prüfung. Dies wird entsprechend im zu erlassenden Bewilligungsbescheid festgehalten. Der Berechnung der ZVK liegt folgende Einteilung zu Grunde:

Bereich Betreuung: Es sind alle angesetzten Kosten, bis auf die Erstausrüstung, ZVK-fähig.

Bereich Hausleitung: Es sind alle angesetzten Kosten, bis auf die Miete, die Mietnebenkosten, die Erstausrüstung, die Instandhaltungen und Ersatzbeschaffungen, für die Pauschale für indirekte Verwaltungskosten anzusetzen.

**Kosten/Erlöse des Trägers/Ergebnis im Haushaltsjahr 2026**

<b>Kosten gesamt (inkl. Kosten der Betreuung)</b>	<b>1.438.240,45 €</b>
Erlöse aus Nutzungsentgelten (bei durchschnittlicher Belegung i. H. v. 95 %)	1.129.864,64 €
<b>Ergebnis</b>	<b>308.375,81 €</b>
Kostendeckungsgrad (inkl. Kosten der Betreuung)	79 %

Tabelle 5: Kosten/Erträge 2026

Die Erlöse des Trägers aus den Bettplatzentgelten, die die im Zuschussantrag angesetzten Werte übersteigen, mindern entsprechend den Zuschuss, der an den Träger ausgereicht wird. Mit der laufenden Zuschusssumme stellt der Träger das gesamte notwendige Personal im Bereich der Betreuung. Der Landeshauptstadt München entstehen hier somit keine Folgekosten.

**6.5 Investitionskostenzuschuss**

Das Objekt verfügt nach Fertigstellung lediglich über feste Einbauten und technische Installationen (z.B. Küchenzeilen, Toiletten, Duschen und Sanitäreinrichtungen). Sämtliches restliches Mobiliar muss der Träger beschaffen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 17.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14918) wurde das Sozialreferat beauftragt, im Rahmen des vorhandenen Budgets der Fördermittel für Flexi-Heime (Maßnahme 4356.7790) über die Gewährung und Auszahlung der Investitionskostenzuschüsse für die Erstausrüstung mit Kücheneinbauten und Mobiliar für die Bewohner\*innenzimmer (Betten, Tische, Schränke usw.) selbst zu entscheiden. Die Zuwendung an investiven Mitteln an die jeweiligen Objekteigentümer\*innen und Träger erfolgt mittels Bewilligungsbescheid. Die Zweckbestimmung sowie die Bindungsfrist und weitere Details werden im jeweiligen Bescheid geregelt. Auf der oben genannten Finanzposition stehen noch ausreichend Mittel für die Ausstattung des Objekts an der Steinkirchner Straße 1 zur Verfügung. Diese Kosten sind daher nicht Inhalt dieser Beschlussvorlage.

Für die Erstausrüstung der Büros und der Betreuungsräume wird ein einmaliger Investitionskostenzuschuss ausgereicht. Gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06619) soll die Unterkunft außerdem komplett mit WLAN für die Bewohner\*innen ausgestattet werden.

<b>Anschaffungen</b> <b>Position</b>	<b>Investitionskosten</b> <b>Betreuungsräume / Büros</b>
Ausstattung der Büro- und Besprechungsräume mit Tischen, Stühlen, Arbeitsleuchten, Schränken und Regalen etc.	21.950 €
EDV-Ausstattung und Telefon	12.500,00 €
Einrichtung WLAN	28.765,90 €
Ersteinrichtung Unterbringung (bewegliches Mobiliar)	6.784,10 €
Summe	70.000,00 €

Tabelle 6: Investitionskosten

Abweichend von den Ansätzen aus der Bewerbung wurden die Beträge durch die Fachabteilung aufgrund von Erfahrungswerten nach Prüfung angepasst.

Das Sozialreferat wird die Zuwendung an investiven Mitteln an den Träger mittels eines einmaligen Bescheides für die Erstaussstattung i. H. v. maximal 70.000 Euro gewähren. Die Zweckbestimmung (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) und die Bindungsfrist sind im Bescheid geregelt. Die im Rahmen der Zuschussgewährung angeschaffte Erstaussstattung ist alleinig für den Betrieb des Flexi-Heims Steinkirchner Straße zu verwenden. Über die Erstaussstattung ist eine Inventarliste zu führen. Die Instandhaltung der Erstaussstattung erfolgt im Rahmen der laufenden Zuschussgewährung.

## 7. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die finanziellen Auswirkungen betreffen folgende Produkte:

- 40315400

Durch diese Maßnahme entstehen keine personellen Folgekosten für die Landeshauptstadt München.

### 7.1 Nutzen

Der Nutzen der Betreuung durch freie Träger wurde im Stadtratsbeschluss „Neuausrichtung der Unterstützung, Begleitung und Nachsorge von wohnungslosen Haushalten und Einbeziehung der Verbände in die Betreuung der Wohnungslosen“ vom 09.04.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14141) bereits dargestellt. Sie ermöglicht die Einbeziehung des fachlichen Know-Hows der freien Träger, insbesondere in der Unterstützung der hier infrage kommenden Zielgruppen (z. B. anerkannte Geflüchtete, psychisch kranke Wohnungslose, überschuldete Haushalte).

### 7.2 Finanzierung

Für das Objekt erfolgt eine Projektförderung mittels Bewilligungsbescheid. Eine vertragliche Förderung ist nicht vorgesehen.

Die Finanzierung des Investitionskostenzuschusses für die Erstaussstattung der Büro- und Betreuungsräume i. H. v. 70.000 Euro in 2025 erfolgt aus dem eigenen Referatsbudget zur Förderung der Erstaussstattung der Flexi-Heime. Die Mittel werden von der Finanzposition 4707.988.7880.2, „Investitionskostenzuschuss EAK Betreuungsräume Flexiheime“ auf die Finanzposition 4707.988.7525.3 umgeschichtet.

Die Finanzierung der Hausleitung und Betreuung des Flexi-Heims Steinkirchner Straße erfolgt aus dem Projektbudget 40315400. Die Mittel wurden mit Beschluss der Vollversammlung

lung des Stadtrates vom 18.12.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14908) dauerhaft ab 2025 bereitgestellt und stehen auf der Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900159 bereit. Für das Haushaltsjahr 2026 werden Mittel i. H. v. 308.375,81 Euro benötigt.

### 7.3 Mehrjahresinvestitionsprogramm

Die Maßnahme 4707.7525 „InvZuschu EAK Büro- Betr.räume Steinkirchner Str.“ ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm bisher nicht enthalten.

Diese Maßnahme soll durch eine Umschichtung in Höhe von 70.000 Euro aus der Maßnahme 4707.7880 „Inv.kostenzusch. EAK Betr.räume in Flexiheimen und gewerbl. Beherbergungsbetrieben“ finanziert werden.

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist daher wie folgt zu ändern:

#### MIP alt:

„Inv.kostenzusch. EAK Betr.räume in Flexiheimen und gewerbl. Beherbergungsbetrieben“, Unterabschnitt 4707, Maßnahmen-Nr. 7880, Rangfolgen-Nr. 001 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025 - 2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
(988)	557	214	343	100	198	45	0	0	0	0
Summe	557	214	343	100	198	45	0	0	0	0
St.A.	557	214	343	100	198	45	0	0	0	0

#### MIP neu:

„InvZuschu EAK Büro- Betr.räume Steinkirchner Str.“, Unterabschnitt 4707, Maßnahmen-Nr. 7525, Rangfolgen-Nr. 008 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025 - 2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
(988)	70	0	70	70						
Summe	70	0	70	70						
St.A.	70	0	70	70						

**MIP neu:**

„Inv.kostenzusch. EAK Betr.räume in Flexiheimen und gewerbl. Beherbergungsbetrieben“, Unterabschnitt 4707, Maßnahmen-Nr. 7880, Rangfolgen-Nr. 001 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025 - 2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
(988)	487	214	273	30	198	45	0	0	0	0
Summe	487	214	273	30	198	45	0	0	0	0
St.A.	487	214	273	30	198	45	0	0	0	0

## Abkürzungen:

(Hinweis: bei mehreren Gruppierungen bitte in der dargestellten Reihenfolge abbilden)

(932) = Grunderwerb

(940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08 (950) = Baukosten Tiefbauten

(960) = Baukosten Technische Anlagen

(935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

(930) = Erwerb von Beteiligungen, Aufstockung Eigenkapital (98x) = Investitionsfördermaßnahmen

(92x) = Sonstige Investitionen

Z (36x) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

## 8. Betreuungsschlüssel der Erzieher\*innen im Sofortunterbringungssystem

In der Maßnahme den Betreuungsschlüssel der Erzieher\*innen von aktuell 1:30 auf 1:40 Kinder und Jugendliche im Sofortunterbringungssystem zu ändern sieht das Sozialreferat eine Möglichkeit, mittel- und langfristig Kosten zu senken.

Im Bereich des städtischen Personals würden mit dieser Maßnahme die Planstellen auf die aktuelle Besetzungsquote gesenkt und diese hätte dadurch keine Auswirkungen auf das aktuell bestehende Personal.

Im Bereich der freien Träger würde das Sozialreferat ebenfalls bei aktuellen und zukünftigen Vakanzen die Stellenanteile anpassen, um bestehende Arbeitsplätze in vollem Umfang erhalten zu können.

Eine Aufgabe der Erzieher\*innen in der Sofortunterbringung besteht darin die Kinder in die Regelangebote weiterzuvermitteln bzw. die Eltern hierbei zu unterstützen.

Gerade bei der Vermittlung zur Unterbringung in tagesbetreuenden Regeleinrichtungen sieht das Sozialreferat eine Veränderung der Gegebenheiten. Mit der weiteren Umsetzung des Ganztagsförderungsgesetz ab 2026 stellt dies weniger Aufwand dar und werden perspektivisch mehr Kinder nachmittags bereits betreut sein.

Mit dieser Maßnahme werden im Bereich des städtischen Personals die Planstellen auf die aktuelle Besetzungsquote gesenkt, wodurch dies keine signifikante Verschlechterung zum aktuellen Stand für die Kinder und Jugendlichen darstellt.

## 9. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimaschutzrelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

## 10. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage beigefügt.

## Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Korreferentin, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungsstelle für Frauen, der Migrationsbeirat und das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## II. Antrag der Referentin

1. Der Auswahl des Trägers Diakonie Rosenheim e. V. für das Flexi-Heim Steinkirchner Straße, Steinkirchner Str. 1, 81475 München, wird zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die im Haushaltsjahr 2026 einmalig benötigten Mittel i. H. v. 308.375,81 Euro für das Flexi-Heim Steinkirchner Straße in der Steinkirchner Str. 1, 81475 München, aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren. Die Mittel stehen auf der Finanzposition 4707.700.0000.3, Innenauftrag 603900159 bereit.
3. Mehrjahresinvestitionsprogramm

Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms ist wie folgt zu ändern:

MIP alt:

„Inv.kostenzusch. EAK Betr.räume in Flexiheimen und gewerbl. Beherbergungsbetrieben“, Unterabschnitt 4707, Maßnahmen-Nr. 7880, Rangfolgen-Nr. 001 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025 - 2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
(988)	557	214	343	100	198	45	0	0	0	0
Summe	557	214	343	100	198	45	0	0	0	0
St.A.	557	214	343	100	198	45	0	0	0	0



MIP neu:

„InvZuschu EAK Büro- Betr.räume Steinkirchner Str.“, Unterabschnitt 4707, Maßnahmen-Nr. 7525, Rangfolgen-Nr. 008 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025 - 2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
(988)	70	0	70	70						
Summe	70	0	70	70						
St.A.	70	0	70	70						

MIP neu:

„Inv.kostenzusch. EAK Betr.räume in Flexiheimen und gewerbl. Beherbergungsbetrieben“, Unterabschnitt 4707, Maßnahmen-Nr. 7880, Rangfolgen-Nr. 001 (Euro in 1.000)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025 - 2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
(988)	487	214	273	30	198	45	0	0	0	0
Summe	487	214	273	30	198	45	0	0	0	0
St.A.	487	214	273	30	198	45	0	0	0	0

Das Sozialreferat wird beauftragt, die für das Haushaltsjahr 2025 einmalig benötigten, investiven Auszahlungsmittel i. H. v. 70.000 Euro für die Erstausrüstung der Büro- und Betreuungsräume Steinkirchner Straße aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren. Die einmalig in 2025 benötigten Mittel i. H. v. 70.000 Euro stehen auf der Finanzposition 4707.988.7880.2 bereit und sollen auf die Finanzposition 4707.988.7525.3 umgeschichtet werden.

Das Sozialreferat wird die Zuwendung an investiven Mitteln an den Träger mittels eines einmaligen Bescheides für die Erstausrüstung i. H. v. maximal 70.000 Euro gewähren. Die Zweckbestimmungen (d. h. die Rückforderung bei fremder Verwendung) sowie die Bindungsfrist und weitere Details sind im jeweiligen Bescheid geregelt.

4. Der Änderung des Betreuungsschlüssels der Erzieher\*innen im Sofortunterbringungssystem von derzeit 1 zu 30 Kinder und Jugendliche auf 1 zu 40 Kinder und Jugendliche wird zugestimmt.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an das Revisionsamt**  
z. K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung des 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 (4x)  
An das Sozialreferat, S-III-WP/S2 (2x)  
An das Sozialreferat, S-III-L/QC  
An das Sozialreferat, S-III-L/S-F  
z. K.

Am