

Sachstandsbericht kommunales Flexi-Heim-Programm

Flächensicherung für Flexi-Heime

Antrag Nr. 20-26 / A 05696 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 17.06.2025, eingegangen am 17.06.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18009

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.04.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Antrag Nr. 20-26 / A 05696 vom 17.06.2025
Inhalt	Sachstand kommunales Flexi-Heim-Programm
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvor- schlag	Dem Stadtratsantrag kann aufgrund der aktuellen städtischen Haushaltssituation nicht entsprochen werden.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Flächensicherung Flexi-Heime Sachstandsbericht Flexi-Heim-Programm
Ortsangabe	-/-

Sachstandsbericht kommunales Flexi-Heim-Programm

Flächensicherung für Flexi-Heime

Antrag Nr. 20-26 / A 05696 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München
vom 17.06.2025, eingegangen am 17.06.2025

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18009

1 Anlage

Beschluss des Sozialausschusses vom 23.04.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
Zusammenfassung	2
1. Ausgangslage	2
2. Sachstandsbericht.....	3
2.1 Grundsätzliches zur Fördermöglichkeit für Flexi-Heime.....	3
2.2 Sachstand Fördergelder	4
2.3 Erreichung Zielzahlen.....	4
2.4 Bettplatzkapazitäten im Sofortunterbringungssystem	6
3. Behandlung eines Stadtratsantrages.....	7
3.1 Flächensicherung für Flexi-Heime, Antrag Nr. 20-26 / A 05696 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 17.06.2025	7
4. Klimaprüfung	9
5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	9
II. Antrag der Referentin	9
III. Beschluss.....	10

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Im Februar 2022 erfolgte mit Stadtratsbeschluss ein Sachstandsbericht zu den Flexi-Heimen sowie Anpassungen in den Förderrichtlinien und eine Darstellung des Mittelabflusses/-bedarfs (Flexi-Heime für wohnungslose Haushalte, Sachstandsbericht und Fortschreibung des Programms und der Förderrichtlinien, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04923, Beschluss der Vollversammlung vom 23.02.2022). Mit dieser Beschlussfassung wurde das Sozialreferat beauftragt, im Laufe des Jahres 2025 über die erreichten Zielzahlen und den Planungsstand zu berichten.

Mit Antrag Nr. 20-26 / A 05696 (Anlage) vom 17.06.2025 beantragte Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion die Verwaltung zu beauftragen, mehr Flächen für Flexi-Heime zu sichern, damit die Zielzahlen erreicht werden. Hierzu soll dem Stadtrat ein entsprechendes Konzept vorgelegt werden.

Beide Anliegen werden mit dieser Beschlussvorlage behandelt.

1. Ausgangslage

Mit Antrag vom 23.07.2014 hatten die Stadtratsfraktionen CSU, SPD und Die Grünen - Rosa Liste (Antrag Nr. 14-20 / A 00132) eine Überarbeitung der Konzeption bei der Unterbringung wohnungsloser Haushalte beantragt. Als Antwort darauf wurde vom Sozialreferat ein besserer Unterbringungsstandard als im bestehenden Sofortunterbringungssystem entwickelt und die Förderrichtlinie für Flexi-Heime erarbeitet. In der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.10.2015 („Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück, Kommunales Wohnungsbauprogramm“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02858) wurde sodann die Richtlinie „zur Förderung von Wohnheimen für Wohnungslose Haushalte, Alleinstehende, Auszubildende und Personen in Mangelberufen der städtischen Daseinsvorsorge im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauförderprogramms der Landeshauptstadt München auf der Rechtsgrundlage des Art. 19 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes - BayWoFG“ beschlossen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 „Gesamtplan III München und Region, Soziale Wohnraumversorgung – Wohnungslosenhilfe“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07276) wurde das Programm Flexi-Heime verabschiedet und zugleich Fördermittel in Höhe von 15 Mio. Euro jährlich für den Zeitraum 2018 - 2021 für dieses Programm zur Verfügung gestellt.

Bis zum Jahr 2025 sollten 5.000 Bettplätze in Flexi-Heimen geschaffen werden.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.02.2022 erfolgte die Anpassung der Förderrichtlinien für Flexi-Heime und ein Sachstandsbericht. In der Vollversammlung vom 05.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06560) erfolgte mit dem Beschluss zum Gesamtplan IV unter anderem eine Fortschreibung des Flexi-Heim-Programms.

Bis zur Einführung des Flexi-Heim-Programms standen für die Unterbringung Wohnungsloser städtische Notquartiere, gewerbliche Beherbergungsbetriebe, verbandlich geführte Einrichtungen (z. B. Männerwohnheim an der Pilgersheimer Straße 9, Frauenobdach Karlstraße 51 u. ä.), Clearinghäuser (städtisch und verbandlich geführt) sowie der Kälteschutz (jetzt Übernachtungsschutz) zur Verfügung.

Durch die angedachte Schaffung von 5.000 neuen Bettplätzen mit Flexi-Heim-Standard sollte unter anderem der längeren Verweildauer wohnungsloser Haushalte im städtischen Sofortunterbringungssystem Rechnung getragen werden. Aufgrund des seit Jahren angespannten Münchner Wohnungsmarktes und der Vielzahl an Bewerber*innen auf eine

vergleichsweise geringe Anzahl an geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungen, besteht für die wenigsten wohnungslosen Haushalte die Möglichkeit, innerhalb des vorgesehenen Zeitraums für eine vorübergehende Unterbringung, eine mietvertraglich abgesicherte Wohnung zu finden. Durch den besseren baulichen Standard im Flexi-Heim, mit abgeschlossenen Apartmenteinheiten inklusive Küchenzeilen und eigenen Sanitärbereichen, sollte eine Unterbringung geschaffen werden, die sich schon wie „wohnen“ anfühlt. Bei Objekten für Familien sind getrennte Bereiche für Wohnküchen und Individualräume vorgesehen. Darüber hinaus stehen bei Flexi-Heimen für Familien zusätzlich Erzieher*innen für die Beratung und Unterstützung sowie Räume für Kinder- und Hausaufgabenbetreuung zur Verfügung.

Mit der angedachten Zielzahl von 5.000 Bettplätzen sollten nicht nur zusätzliche Unterbringungskapazitäten geschaffen werden, sondern auch Bestandsobjekte mit einem wesentlich schlechteren baulichen Standard abgelöst werden. Die Verteilung der Flexi-Heime sollte gleichmäßig im Stadtgebiet, aufgeteilt auf alle Stadtbezirke, erfolgen.

2. Sachstandsbericht

2.1 Grundsätzliches zur Fördermöglichkeit für Flexi-Heime

Flexi-Heime können entweder auf städtischen Grundstücken durch die Münchner Wohnen, durch Vergabe im Erbbaurecht oder auf privaten Grundstücken durch Investor*innen errichtet werden. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit Bestandsobjekte anzubieten und nach den technischen Vorgaben für Flexi-Heime umzubauen. Die Sonderregelung für die städtische Wohnbaugesellschaft besteht darin, dass diese die Grundstücke in Form einer Stammkapitaleinlage erhält und die Flexi-Heime errichtet.

Es besteht die Möglichkeit Fördermittel sowohl für die Baukostenförderung als auch für die Ausstattung mit der Ersteinrichtung (Einbauküchen, Mobiliar der Bewohner*innenzimmer) in Anspruch zu nehmen. Die Förderung für die Ausstattung kann unabhängig von der Inanspruchnahme der Baukostenförderung beantragt werden.

Um nicht nur auf den weniger werdenden städtischen, sondern auch auf privaten Grundstücken geförderten Wohnungsbau herzustellen, hatte die Stadt München zudem bis zum Jahr 2022 die Möglichkeit vorgesehen, den Erwerb von Grundstücken durch Private u. a. zur Errichtung von geförderten Wohnheimen zu bezuschussen, vgl. Stadtratsbeschluss „Wohnen in München IV“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205 vom 15.11.2016). Über den Beschluss zum Gesamtplan III München und Region wurde diese Fördermöglichkeit analog auch für Flexi-Heime ermöglicht. Diese Förderung wurde aber weder im geförderten dauerhaften Wohnen noch bei den Flexi-Heimen von privaten Investor*innen nachgefragt. Zudem hatte sich die Differenz zwischen dem Förderwert und dem Marktwert in der Zwischenzeit in einem Maße entwickelt, dass es aus Sicht der Stadt auch nicht mehr vertretbar war, eine solche Förderung für temporäre Bindungen anzubieten. In der Beschlussvorlage zur Verlängerung von Wohnen in München VI (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04237 vom 19.01.2022) wurden die Mittel für das Belegrechtsprogramm deshalb um die für den Zuschuss veranschlagten Finanzmittel von 23 Mio. Euro gekürzt. Die Fördermöglichkeit war damit beendet. Die Möglichkeit der Bezuschussung eines Grundstückskaufs für private Investoren durch die Stadt München wurde mit der Beschlussfassung zur Fortschreibung der Flexi-Heim-Richtlinien im Jahr 2022 beendet.

Mit gleicher Beschlussvorlage wurde die Fördersystematik analog den bestehenden Wohnungsbauprogrammen zur Förderung von Mietwohnungsbau angepasst, um eine Steigerung der Bereitschaft zur Errichtung von Flexi-Heimen zu erreichen. Hierbei soll die Bau Darlehenshöhe maximal 75 % der Gesamtkosten betragen. Um die maximal förderfähigen Baukosten zu begrenzen, wurde eine Kostenobergrenze festgesetzt.

Bei Inanspruchnahme der Baukostenförderung wird die Erstvermietungsmiete durch die Förderrichtlinie festgeschrieben (für das Jahr 2025: 11,- Euro / m² anrechenbare Nutzfläche netto/kalt). Sollten keine Fördergelder beantragt werden, ist die Miete frei verhandelbar und orientiert sich an der durchschnittlichen Vergleichsmiete für Gewerbeflächen im jeweiligen Stadtgebiet. Die Verhandlungen der Mietvertragskonditionen erfolgten durch das Kommunalreferat.

2.2 Sachstand Fördergelder

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Februar 2022 standen noch ca. 46,7 Mio. Euro für die Baukostenförderung und ca. 7,5 Mio. Euro für die Förderung der Erstausrüstung zur Verfügung. In der Beschlussvorlage wurde dargestellt, dass das vorhandene Budget für die Baukostenförderung noch für ca. sechs weitere Flexi-Heime ausreichend ist. Da der vorhandene Fördertopf zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgeschöpft war, wurden im Jahr 2022, aufgrund der damaligen Finanzsituation, keine weiteren Fördermittel beantragt. Diese sollten erst zu einem späteren Zeitpunkt und abhängig von der Zahl der zu erwartenden Vorhaben beim Stadtrat beantragt werden.

Durch die Baukostensteigerungen in den letzten Jahren und die Bewilligung der Fördergelder für vier neue Flexi-Heime seit 2022 stehen aktuell keine Gelder mehr für die Baukostenförderung aus dem Programm zur Verfügung. Eine weitere Mittelbereitstellung ist aufgrund der aktuellen Haushaltssituation nicht absehbar. Die Gewährung von Fördermitteln für die Erstausrüstung der Objekte kann unabhängig von der Inanspruchnahme der Baukostenförderung erfolgen. Für vier Flexi-Heime im Betrieb wurden bereits Mittel für die Erstausrüstung gewährt. Hier standen zum Jahresbeginn 2025 noch ca. 6,7 Mio. Euro zur Verfügung. Für sieben weitere Flexi-Heime, die sich aktuell in der baulichen Umsetzung oder konkreten Vorplanung befinden, werden Fördermittel für die Erstausrüstung i. H. v. ca. 4 Mio. Euro benötigt. Mit der Anmeldung zum Nachtragshaushalt 2025 und zum MIP 2025 -2029 erfolgte eine auf die voraussichtlichen Fertigstellungstermine angepasste Verschiebung der MIP-Raten. Weitere Haushaltsmittel i. H. v. 2.750.000 Euro, die bereits auf die Jahre 2030 ff. verschoben wurden, wurden mit dem Konsolidierungsbeschluss vom 30.07.2025 eingezogen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17061). Somit stehen für weitere neue Objekte auch keine Fördergelder mehr für die Erstausrüstung zur Verfügung.

2.3 Erreichung Zielzahlen

Bisher wurden neun Flexi-Heime mit insgesamt 1.203 Bettplätzen realisiert.

Anschrift	Bettplatzanzahl	Zielgruppe	Baukostenförderung	Eröffnung
Am Moosfeld 21	180	Einzelpersonen / Paare		2017
Lotte-Branz-Str. 12	111	Einzelpersonen / Paare		2018
Wotanstr. 88	250	Familien		2019
Boschetsrieder Str. 151	98	Einzelpersonen / Paare	X	2020
Boschetsrieder Str. 155	97	Familien	X	2020
Am Krautgarten 27-29	89	Familien		2020

Ständlerstr. 43	98	Einzelperso- nen / Paare		2023
Grete-Weil- Str. 30	95	Einzelperso- nen / Paare	X	2023
Pfeuferstr. 15	185	Familien		2023

Aktuell befinden sich sieben weitere Flexi-Heime mit insgesamt ca. 684 Bettplätzen in der konkreten Vorplanung bzw. baulichen Umsetzung.

Anschrift	Bettplatzanzahl	Zielgruppe	Baukostenförderung	vsl. Eröffnung
Steinkirchner Str. 1	66	Einzelpersonen / Paare		I. Quartal 2026
Helmut- Schmidt-Allee 12	ca. 118	Familien	X	I. Quartal 2027
Heinrich-Wie- land-Str. 99 und 101	ca. 139	Familien	X	2. Halb- jahr 2026
Haus Horizont e. V.	58	Frauen mit Kin- dern	X	2. Halb- jahr 2026
Kreillerstr. 129	ca. 125	Familien	X	2027
Cosimastr. 234	ca. 98	Einzelpersonen / Paare		2027
Graf-Lehndorf- Str. 33 und 35	ca. 80	Einzelpersonen / Paare		2027/2028

Somit werden bis zum Jahr 2028 ca. 1.887 Bettplätze in Flexi-Heimen realisiert sein. Dies entspricht ca. 38 % der ursprünglichen Zielvorgabe.

Von den neun in Betrieb befindlichen Flexi-Heimen wurden fünf Häuser, vier Neubauten und Umbau eines Bestandsgebäudes, durch die Münchner Wohnen realisiert. Für drei Objekte wurde hierbei die Baukostenförderung in Anspruch genommen. Ein weiteres, gefördertes Neubauprojekt befindet sich gerade in der baulichen Umsetzung durch die Münchner Wohnen. Für vier Häuser erfolgte die Realisierung durch private Investor*innen, ohne Inanspruchnahme der Baukostenförderung. Sechs weitere Häuser, die sich gerade im Bau befinden, werden von privaten Investor*innen realisiert. Hier haben für drei Objekte die Bauherr*innen Fördergelder für den Bau in Anspruch genommen.

Die Gründe für die Nichterreichung der vorgegebenen Zielzahl von 5.000 Bettplätzen bis 2025 werden hauptsächlich in den fehlenden Bauflächen und der Anspruchskonkurrenz auch zwischen einer Vielzahl von geförderten Wohn- und Unterbringungsformen für unterschiedliche Zielgruppen, die gerade auf den städtischen Flächen berücksichtigt werden sollen, gesehen. Auch wenn für neu ausgewiesene Baugebiete (z. B. Neufreimann, Lerchenauer Feld usw.) Bedarfsmeldungen für Flexi-Heime abgegeben wurden, war durch die langen Vorlaufzeiten der Planungsverfahren eine Umsetzung der Objekte bis 2025 nicht möglich.

Bei der Neufassung der Förderrichtlinie hatte man gehofft, dass künftig auch für private Investor*innen die Realisierung von Flexi-Heimen durch die Inanspruchnahme von

Fördermitteln attraktiver wird und der Stadt auch von dieser Seite mehr Objekte angeboten werden. Da allerdings auf dem freien Kapitalmarkt weiterhin lukrative Darlehen zu erhalten waren, wurden lediglich von drei Investor*innen Fördermittel für die Baukosten nachgefragt. Zudem wurde davon ausgegangen, dass Hotelbetriebe und Boardinghäuser, welche durch die Corona-Pandemie im Jahr 2022 immer noch leer standen, durch die Fördermöglichkeit auch für Umbauten der Stadt vermehrt für die Nutzung als Flexi-Heim angeboten würden. Durch den Angriffskrieg auf die Ukraine im Februar 2022 bestand aber plötzlich ein hoher zusätzlicher Bedarf an kurzfristig belegbaren Unterkünften. Für die Unterbringung von Geflüchteten ist ein geringerer baulicher Standard vorgesehen. Die leerstehenden Objekte konnten somit zum Teil mit weniger baulichem Aufwand und schneller zur Unterbringung der Geflüchteten genutzt werden und standen damit für das Flexi-Heim-Programm nicht zur Verfügung.

Aufgrund der kontinuierlichen Steigerungen der Baukosten in den letzten Jahren kam es bei den frei finanzierten Flexi-Heimen zu entsprechenden Steigerungen bei den Anmietkosten. Die Betreiber*innen der Flexi-Heime rechnen auf die Anmietkosten noch ihre Neben- und Betriebskosten auf und kalkulieren so den Bettplatzpreis für die Bewohner*innen. Durch zusätzliche Nebenkostensteigerungen und Erhöhungen bei den Personalkosten in den letzten Jahren, kam es auch hier zu entsprechenden Erhöhungen bei den Bettplatzentgelten. Diese Preise sind aus Sicht des Sozialreferates nur noch schwer vertretbar.

2.4 Bettplatzkapazitäten im Sofortunterbringungssystem

Zum Stand Januar 2026 betrug die Gesamtzahl der wohnungslosen Personen 13.666. Hiervon befanden sich 4.735 Personen in Einrichtungen wie Beherbergungsbetrieben, städtischen Notunterkünften, Clearinghäusern, Flexi-Heimen und Wohnprojekten (BNCFW). 208 Personen lebten in verbandlich geführten Einrichtungen. In ambulanten Wohnformen waren 851 Personen untergebracht. Die Zahl der Geflüchteten aus der Ukraine, Statuswechsler in dezentralen Unterkünften und Fehlbeleger in Einrichtungen der Regierung von Oberbayern belief sich auf ca. 5.882 Personen. 1.241 anerkannte Geflüchtete waren in Wohnprojekten untergebracht. 443 Personen nutzten den städtischen Übernachtungsschutz. Geschätzt leben ca. 342 Menschen auf der Straße.

Im städtischen Sofortunterbringungssystem (BNCFW) stehen aktuell Objekte mit einer Gesamtkapazität von 6.026 Bettplätzen zur Verfügung. Davon sind aktuell wegen ausstehender Renovierungen, Reparaturen, keine passende Familiengrößen u. ä. nur 5.182 Plätze belegbar. Im Januar waren tatsächlich 4.735 Plätze belegt.

Durch die sieben neuen, derzeit in baulicher Umsetzung befindlichen Flexi-Heime, werden ca. 684 neue Bettplätze für das Sofortunterbringungssystem geschaffen. Wie bereits oben angeführt, sollten die ursprünglich anvisierten 5.000 Plätze in Flexi-Heimen nicht komplett zusätzlich zu den bestehendem Unterbringungsangebot geschaffen werden, sondern zum Teil Objekte (Notquartiere und Beherbergungsbetriebe) mit einem schlechteren baulichen Standard ablösen.

Mittlerweile erfolgen europaweite Ausschreibungen für Bettplatzkapazitäten in gewerblichen Beherbergungsbetrieben. Hierbei wurde der geforderte bauliche Standard bereits dem der Flexi-Heime angenähert. So sollen für größere Familien nun auch in Beherbergungsbetrieben getrennte Wohn- und Schlafräume zur Verfügung stehen. Bei Neubauten sollen sich Küchenzeilen und Sanitäreinrichtungen in den einzelnen Apartments befinden. Gemeinschaftseinrichtungen sollen nur noch in Ausnahmefällen vorhanden sein, z. B. in Bestandsgebäuden, bei denen ein Umbau nicht möglich oder rentabel ist. Zusätzlich soll es in allen Objekten Büroräume für die Beratung durch sozialpädagogische Fachkräfte geben. In Beherbergungsbetrieben zur Unterbringung von Familien sollen separate Räume für die Kinderbetreuung und das Erzieherpersonal zur Verfügung stehen.

Durch die bisher erfolgten Ausschreibungen konnten bereits Beherbergungsbetriebe mit einem besseren Standard generiert werden. Eigentümer*innen von Bestandsobjekten, die den neuen baulichen Vorgaben nicht mehr entsprochen haben, haben für die Ausschreibungen ein angepasstes Angebot abgegeben und nach Zuschlag die notwendigen Umbaumaßnahmen durchgeführt.

Seit Beginn der Ausschreibung konnten 340 neue Bettplatzkapazitäten in Beherbergungsbetrieben zur Verfügung gestellt werden. Ein weiteres Objekt mit ca. 250 Bettplätzen befindet sich derzeit noch in der baulichen Umsetzung. Im Herbst 2025 erfolgte eine weitere Ausschreibung für 1.500 Bettplätze für Familien.

Zusätzlich wurden in den letzten Jahren neue zielgruppenspezifische Unterbringungen geschaffen; so z. B. das Haus für junge Erwachsene in der Dantestraße 18, für Erwerbstätige am Hohenzollernplatz 7 und eine Einrichtung für mobilitätseingeschränkte, vulnerable Personen in der Beowulfstraße 2-8.

Im Neubaugebiet Freiham wurde im Oktober 2024 in der Aubinger Allee 149 ein neues städtisches Notquartier für Familien mit 250 Bettplätzen eröffnet.

Die bisherige Unterbringung im Kälteschutz über die Wintermonate auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne wurde mittlerweile in einen ganzjährigen Übernachtungsschutz umgewandelt. Hierfür wurde ein großzügiger Neubau errichtet, in dem im Bedarfsfall bis zu 730 Bettplätze für bedürftige Personen zur Verfügung gestellt werden können.

Flexi-Heime stellen somit nur einen Baustein des städtischen Sofortunterbringungssystems dar.

3. Behandlung eines Stadtratsantrages

3.1 Flächensicherung für Flexi-Heime, Antrag Nr. 20-26 / A 05696 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 17.06.2025

Mit Antrag vom 17.06.2025 beantragte die Fraktion Die Linke / Die PARTEI, mehr Flächen für Flexi-Heime zu sichern, um die ursprünglich angestrebte Zielzahl von 5.000 Bettplätzen zu erreichen.

Wie bereits oben ausgeführt, versucht das Amt für Wohnen und Migration sich im Bereich der Wohnungslosenunterbringung auch weiterhin breit aufzustellen und verschiedene Unterbringungsmöglichkeiten, zum Teil auch zielgruppenspezifisch, zur Verfügung zu stellen. Der notwendige Bedarf an Bettplätzen ist somit nicht allein durch die Unterbringungsform der Flexi-Heime zu decken.

Seit Einführung des kommunalen Flexi-Heim-Programms wurden für die unterschiedlichsten Flächen- und Objektangebote Bedarfsmeldungen für die Realisierung von Flexi-Heimen abgegeben. Hierbei handelt es sich sowohl um Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden, als auch um Flächen, auf denen private Investor*innen größere Bauvorhaben realisieren. Die Bedarfsabfragen erfolgten im Rahmen des Spatenumlaufs des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, durch die Sozialplanung oder über die Integrierte Bedarfs- und Standortplanung des Sozialreferates.

Um ein Haus dauerhaft wirtschaftlich betreiben zu können, wird eine Bruttogeschossfläche von mind. 3.000 – 3.500 m² benötigt; abhängig von der untergebrachten Zielgruppe. Durch die zusätzlich notwendigen Räume bei Einrichtungen für Familien (Gruppen- und Spielraum, Hausaufgabenraum, Büros für Erzieher*innen) besteht hier mehr Platzbedarf. Es sollten mindestens ca. 100 Personen in einem Objekt untergebracht werden können.

Gerade auf größeren Bauflächen, die von privaten Investor*innen entwickelt werden, bestand in der Regel kein Interesse ein Flexi-Heim zu realisieren. Bei kleineren, stadteigenen Flächen bestand oftmals eine Anspruchskonkurrenz zwischen den verschiedenen sozialen Bedarfen. Aufgrund des hohen Platzbedarfs für Flexi-Heime wurde hier teilweise anderen sozialen Nutzungen der Vorzug gegeben.

Angebote von privaten Investor*innen bestanden in der Regel aus einzelnen Objekten oder Grundstücken. Zum Teil scheiterten Bauvorhaben an der fehlenden Genehmigungsfähigkeit durch die Lokalbaukommission. Oftmals lagen die Grundstücke und Objekte in Gewerbegebieten und kamen somit für ein Flexi-Heim nicht in Frage oder die notwendige Gebäudegröße überstieg das Maß der möglichen baulichen Nutzung.

Für die Neubaugebiete in Neufreimann WA 6, Lerchenauer Feld MU 2, Botanikum, 5. BA Riem Arrondierung Kirchtrudering und die Eggartensiedlung wurden ebenfalls Meldungen für die Umsetzung von Flexi-Heimen abgegeben und die Bedarfe bei den Planungen berücksichtigt.

Aufgrund der aktuellen Haushaltssituation und den damit verbundenen Konsolidierungsmaßnahmen ist absehbar, dass für das kommunale Flexi-Heim-Programm zeitnah keine neuen Fördermittel zur Verfügung gestellt werden können. Auch wenn die Münchner Wohnen und Investor*innen Flexi-Heime ohne Inanspruchnahme der Baukostenförderung realisieren können, ist dies aus Sicht des Sozialreferates, aufgrund der dann anfallenden Anmietkosten und Bettplatzpreise, derzeit wirtschaftlich nicht vertretbar. Auch stehen, nach Fertigstellung der aktuell noch im Bau befindlichen Objekte, keine weiteren Mittel mehr für die Erstausrüstung von neuen Objekten zur Verfügung. Diese Gelder werden aber benötigt, um sicherzustellen, dass zeitnah mit der Fertigstellung des Flexi-Heims eine Belegung des Objekts erfolgen kann und somit keine Mietkosten für Leerstand anfallen. Bisher erfolgt die Bestellung und Installation der Einbauküchen und Beleuchtung im Rahmen der Bauherstellung durch die*den Investor*in. Die Kosten wurden über die Fördermittel vollständig refinanziert. Sollte die Beschaffung künftig der*dem Betreiber*in obliegen, so kann eine Belegung des Objekts mit Baufertigstellung nicht garantiert werden. Die*Der Betreiber*in würde die anfallenden Kosten für einen eventuellen Leerstand sowie für die Ausstattung auf das Bettplatzentgelt mit aufschlagen. Dies würde zu einer weiteren Erhöhung der Bettplatzentgelte führen.

Aufgrund der derzeitigen Haushaltssituation hat das Sozialreferat daher die Bedarfsmeldungen für die genannten Baugebiete zurückgezogen. Auch Angebote von privaten Investor*innen werden derzeit nicht weiter geprüft. Aus Sicht des Sozialreferates ist eine Aufrechterhaltung der Meldungen aufgrund der ungesicherten Finanzlage der nächsten Jahre nicht vertretbar. Für die genannten Baugebiete bedarf es zeitnah einer Planungs- und Finanzierungssicherheit für die umzusetzenden Bedarfe und soziale Nutzungen. Im Rahmen der nun anstehenden konkreten Planungen für das Baugebiet Lerchenauer Feld, hat die Münchner Wohnen angeboten zu prüfen, ob eine Verwendung der Flächen für Wohnungsbau, voraussichtlich im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) und / oder in München Modell Mieta (MMM) möglich ist. Das Sozialreferat ist diesem Vorschlag gefolgt und hat die Münchner Wohnen gebeten, aufgrund des angespannten Mietwohnungsmarktes und der weiterhin immensen Nachfrage nach geförderten Wohnungen, zu prüfen, ob auch in den anderen Baugebieten preisgedämpfter Mietwohnungsbau möglich ist.

Eine Vorhaltung von städtischen Flächen für eine eventuelle spätere Wiederaufnahme des kommunalen Flexi-Heim-Programms ist, aufgrund der knappen Ressourcen und des weiterhin dringlichen Bedarfs an preisgedämpften Mietwohnungen, aus Sicht des Sozialreferates nicht vertretbar. Sollte sich die finanzielle Situation der Landeshauptstadt München in den nächsten Jahren wieder entspannen und weiterhin ein Bedarf an der Unterbringungsform der Flexi-Heime bestehen, wird das Sozialreferat, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, mittels Stadtratsbeschluss, die Wiederaufnahme des Programms und die Bereitstellung neuer Fördergelder beantragen.

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

4. Klimaprüfung

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

5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Korreferentin des Sozialreferats, Frau Stadträtin Nitsche, die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gökmenoglu, die Stadtkämmerei, die Gleichstellungstelle für Frauen, der Migrationsbeirat, das Sozialreferat/Fachstelle für migrationsgesellschaftliche Diversität, das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Der Auftrag der Vollversammlung am 23.02.2022 (Flexi-Heime für wohnungslose Haushalte, Sachstandsbericht und Fortschreibung des Programms und der Förderrichtlinien, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04923) über die erreichten Zielzahlen und den Planungsstand im Jahr 2025 dem Stadtrat erneut zu berichten, ist mit dem aktuellen Sachstandsbericht zu den Flexi-Heimen behandelt.
2. Der Antrag Nr. 20-26 / A 05696 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 17.06.2025 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

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 Kommunalreferat, KR-IS
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAII
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III
An das Sozialreferat, S-III-WP/S3 (2-fach)
z. K.

Am