

Kurzübersicht Sozialreferat Verfahren der Ermittlung zweckentfremdeten Wohnraums

Überblick zum Prüfungsgegenstand

Die LHM hat aufgrund von Wohnraumangel eine Zweckentfremdungssatzung (ZeS) erlassen. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet wird oder als Ferienwohnung genutzt wird.

Das Revisionsamt prüfte in diesem Zusammenhang, auf welche Art und Weise das Sozialreferat zweckentfremdeten Wohnraum ermittelt und den Erhalt des Wohnraums wieder herstellt.

Zielsetzung der Prüfung

Mit der Prüfung soll ein Beitrag geleistet werden, dass das Wohnungsamt ggf. wirksamer kontrolliert, in welchem Rahmen Wohnungen zweckentfremdet werden, die gesetzlichen Grundlagen eingehalten werden, der Informationsfluss innerhalb der Stadtverwaltung als auch die Information der Bürger ausreichend ist.

Prüfungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Von den rd. 700.000 Wohneinheiten in München konnten im Jahr 2013 17.037 vom Sozialreferat überprüft werden. Davon waren 159 zweckentfremdet (0,9 %), überwiegend gewerblich genutzt. Für die derzeit 25,5 Stellen des Fachbereichs Bestandssicherung ergeben sich Personalkosten von rd. 1,5 Mio. € pro Jahr. Weitere 5,5 Stellen mit rd. 300 T€ jährlichen Personalkosten wurden 2014 genehmigt. Auf jeden Mitarbeiter entfallen rd. 6 gefundene - gerettete - zweckentfremdete Wohneinheiten.
- Das derzeitige Verwaltungsverfahren zur Ermittlung von Ferienwohnungen (2012: 46 Verfahren) ist sehr zeitaufwändig. Eine systematische, automatisierte Abstimmung zwischen dem Amt für Wohnen und Migration und dem KVR bezüglich gemeldeter Gewerbe erfolgt derzeit nicht. Bedingungen, die zu einer Zweckentfremdung führen, die nicht zulässig ist, und an wen sich die Bevölkerung bei der Stadtverwaltung wenden kann, werden derzeit überwiegend durch die Satzung im Intranet der LHM veröffentlicht.
- Das Sozialreferat kontrolliert durch Vor-Ort-Begehungen auch Neubauten hinsichtlich einer vorliegenden Zweckentfremdung. Aussagegemäß entsprechen die Neubauten jedoch in der Regel den Zweckentfremdungsvorgaben.
- Ein Wechsel der Zuständigkeiten in der Außendiensttätigkeit erfolgt i.d.R. erst bei Personalwechsel.
- Alle bereits inspizierten Adressen (200 - 300tausend) des Sozialreferats werden seit 1972 in einem Karteikartensystem erfasst. Jeder der 31 Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen hat die aktuelleren Karteikarten für seine Stadtbezirke mit den entsprechenden Angaben zu Abbruch, Leerstand, Nutzungsänderung usw. im eigenen Büro vorliegen. Eine EDV-Unterstützung existiert derzeit nicht. Ein Karteikartensystem ohne EDV-Unterstützung birgt das Risiko zusätzlicher Fehlerquellen bei manueller Bearbeitung.
- Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung kann erteilt werden, wenn (zusätzlicher) Ersatzwohnraum bereitgestellt wird oder eine Ausgleichszahlung geleistet wird. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert werden. Im Jahr 2012 betragen die Ausgleichszahlungen für 55 Wohneinheiten rd. 1 Mio. €, 2013 für 29 Wohneinheiten 469 T€. Setzt man die Ausgleichszahlungen von 2013 zu den Gestehungskosten ins Verhältnis, können damit überschlägig rd. 152 m² Wohnfläche - ca. 3 Wohneinheiten a 50 m² Wohnfläche - neu geschaffen werden.

Empfehlungen auf der Basis der Prüfungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Der Austausch zwischen dem Amt für Wohnen und Migration und dem KVR in Bezug auf gemeldete Gewerbetreibende sollte hinsichtlich der Nutzung von Synergieeffekten geprüft und ggf. ausgebaut werden.

- Das Amt für Wohnen und Migration sollte prüfen, ob die Information der Bevölkerung - insbesondere auch bezüglich der Weitergabe von Hinweisen an die zuständigen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung - intensiviert werden kann.
- Gezielte Vor-Ort-Begehungen zur Kontrolle von Neubauten sind zu reduzieren bzw., soweit erforderlich, in andere Vor-Ort-Begehungen zu integrieren.
- Für ein durchgängiges Internes Kontrollsystem sollte u.a. verstärkt über rollierende Teams nachgedacht werden.
- Es ist zu prüfen, ob zum bestehenden Karteikartensystem eine EDV-Unterstützung zu einer wirtschaftlicheren Bearbeitung beitragen kann.
- Um noch mehr Potentiale bei der Ersatzwohnraumbeschaffung zu generieren, müssen die Auslegungen der LHM in der ZeS nochmals überprüft und Ermessensspielräume ausgeschöpft werden.

Stellungnahme der geprüften Organisationseinheit (Zusammenfassung)

Mit den Stellungnahmen des Sozialreferates vom 26.01. und 27.03.2015 trägt das Sozialreferat die Prüfungsergebnisse im Wesentlichen mit und folgt den Empfehlungen des Revisionsamts weitestgehend. Das Sozialreferat hat in seinen Stellungnahmen im Wesentlichen folgendes ausgeführt:

Die Empfehlung, dass der Fachbereich für seine Vorgehensweise weiterhin alternative Vorschläge erörtern und diese um neue Aspekte erweitern soll entspricht der üblichen Vorgehensweise im Qualitätsmanagement des Sozialreferates. Der Fachbereich befindet sich im permanenten Austausch mit anderen beteiligten Dienststellen um die Verfahren effizient und effektiv zu gestalten. Dies gilt selbstverständlich auch für die Zusammenarbeit mit dem KVR. Der Austausch mit dem KVR wird auch künftig fortgeführt, immer mit dem Ziel, Synergieeffekte zu nutzen und die Verfahren zielgenauer und effektiver zu gestalten. Hinsichtlich Öffentlichkeitsarbeit merkt das Sozialreferat an, dass das Thema Zweckentfremdung im Jahr 2014 Gegenstand von 38 Presseberichten war. Dazu kommen weit mehr Artikel zum Thema Erhaltungssatzung/Umwandlungsverbot und diverse Radio-Interviews. Die Resonanz der Münchnerinnen und Münchner war im Fachbereich jedes Mal spürbar. Hinweise aus der Bevölkerung müssen zeitnah eingearbeitet werden, um nicht zu Unverständnis und Unmut der BürgerInnen zu führen. Eine noch massivere Öffentlichkeitsarbeit ist ohne die personellen Möglichkeiten, die Hinweise abzuarbeiten, nicht empfehlenswert. Im Übrigen ist die Qualität der Hinweise aus der Bevölkerung sehr heterogen und führt so beispielsweise des Öfteren dazu, dass personelle Ressourcen für wenig erfolgversprechende Arbeiten gebunden werden müssen.

Ein Wechsel der Zuständigkeiten erfolgte bisher im Bedarfsfall, z.B. bei Personalwechseln. Dies führte in der Regel zu Wechseln – mindestens hinsichtlich eines Teammitgliedes – spätestens alle 5-6 Jahre, oft auch früher. In diesem Fachbereich stellt die Ortskenntnis der AußendienstmitarbeiterInnen einen hohen Erfolgsfaktor für die Arbeitsergebnisse da – daher müssen Wechsel in den Zuständigkeiten im Hinblick auf Aufwand und Nutzen vorsichtig abgewogen werden.

Die Einrichtung einer elektronischen Datenbank wurde beantragt. Bisher scheiterte eine Umsetzung an der sozialreferatsinternen Notwendigkeit der Priorisierung der IT-Projekte. Im Übrigen dienen die Karteikarten lediglich als Überblick und stellen allenfalls eine zusätzliche Info dar, d.h. es wird nur kurz überprüft, ob z.B. ein Altfall vorhanden ist. Der Zeitaufwand im Arbeitsprozess ist dabei verschwindend gering, da ohnehin die Akten aus der Registratur angefordert und ausgewertet werden müssen.

Die Festlegung der Höhe der Ausgleichszahlung erfolgte in Absprache mit der Stabsstelle Recht des Amtes für Wohnen und Migration (hinsichtlich der höchst möglich vor Gericht haltbaren Summe) und in Anlehnung an die vorhandene Datenlage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Dies war mit der Obersten Baubehörde besprochen – dort hatte man keine Einwände. Die Höhe der festgesetzten einmaligen Ausgleichszahlung wird regelmäßig angepasst (Datenlage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung) und im Hinblick auf den gewünschten Effekt von der Dienststelle evaluiert und weiterentwickelt.

Der Rechnungsprüfungsausschuss übernimmt die Prüfungsergebnisse und trägt die Empfehlungen des Revisionsamts mit.