

**Plattform zur Meldung von ungenehmigten
Nutzungen von Mietwohnungen**

Antrag Nr. 14-20 / A 02096

von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Beatrix Zurek, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Alexander Reissl vom 06.05.2016

**Meldung von privaten Wohnungsleerständen in
München**

Antrag Nr. 14-20 / A 02238 von Herrn StR Christian Müller, Herrn StR Christian Vorländer vom 23.06.2016

Produkt 60 4.2.2 Wohnungsbestandssicherung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06924

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 13.10.2016 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Mit Antrag vom 06.05.2016 wird das Sozialreferat durch Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn Stadtrat Christian Amlong und Herrn Stadtrat Alexander Reissl aufgefordert, eine Plattform zur Meldung von ungenehmigten Nutzungen von Mietwohnungen zu anderen als Wohnzwecken zu etablieren (Anlage 1).

Mit Antrag vom 23.06.2016 wird das Sozialreferat durch Herrn Stadtrat Christian Müller und Herrn Stadtrat Christian Vorländer aufgefordert, für die Meldung privater Wohnungsleerstände ein geeignetes Instrument zu entwickeln (Anlage 2).

1. Derzeitige Ausgangslage

Der Fachbereich Bestandssicherung im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, ist mit seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zuständig für den Vollzug der Zweckentfremdungssatzung (im gesamten Stadtgebiet) und der Erhaltungssatzungen sowie der Genehmigungspflicht bei Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (sogenanntes Umwandlungsverbot) in Erhaltungssatzungsgebieten.

Der Bereich Zweckentfremdung umfasst u.a. die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbot im Falle von dauerhaften Vermietungen von Wohnraum als Ferienwohnungen, Nutzungen von Wohnraum zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken sowie längerer Leerstände von Wohnraum.

Für die Thematik „Ferienwohnungen“ im gesamten Stadtgebiet wurde ein Team mit fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zusammengestellt. Alle übrigen Formen der Zweckentfremdung sowie Fälle im Rahmen der Erhaltungssatzung und des sog. Umwandlungsverbotes bearbeiten weitere elf Teams mit derzeit 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 09.06.2016 und der Vollversammlung am 20.07.2016 (Vorlage Nr. 14-20 / V 04343) wurden zur Errichtung einer Anlaufstelle zur Bekämpfung von Zweckentfremdung durch Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung zwei weitere Stellen genehmigt.

Diese Stellen werden nach Angaben des Personal- und Organisationsreferates zum 01.11.2016 eingerichtet. Mit einer Besetzung dieser Stellen kann erfahrungsgemäß frühestens im Sommer 2017 gerechnet werden. Nach Einarbeitung der Kolleginnen und Kollegen ist mit Aufnahme der Tätigkeit in der Anlaufstelle zur Bekämpfung von Zweckentfremdung erst im Herbst 2017 zu rechnen.

Im Folgenden werden die einzelnen Arten der Zweckentfremdung sowie dazu ergänzende Zahlen aus der Statistik 2015 kurz dargestellt:

1.1 Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen

Im Jahr 2015 gingen insgesamt 239 Hinweise auf Nutzungen als Ferienwohnung ein. Wohnungen werden dabei von Eigentümerinnen und Eigentümern oder Mieterinnen und Mietern über Internetportale (z.B. airbnb, Wimdu) an ständig wechselnde Feriengäste vermietet.

Zusätzlich werden in der näheren Umgebung von Kliniken Wohnungen vermehrt an Touristen aus dem arabischen Raum angeboten, die sich zu medizinischen Behandlungen in München aufhalten (sog. „Medizintouristen“).

1.2 Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen/beruflichen Zwecken

Im Jahr 2015 gingen darüber hinaus 337 Hinweise auf ungenehmigte Nutzungsänderungen ein.

Hierunter fallen alle anderen Arten der zweckfremden Nutzung von Wohnraum wie z.B. freiberufliche Nutzungen (insbes. Kanzleien), Praxen, Boardinghäuser, Arbeiterunterkünfte und Büros.

1.3 Leerstand von Wohnraum

Es gab im Jahr 2015 insgesamt 460 Hinweise auf leerstehenden Wohnraum. Trotz der vergleichsweise hohen Zahl ist der Leerstand von Wohnraum in München ein eher untergeordnetes Problem, da sich viele dieser Leerstände bei der Überprüfung nachträglich als gerechtfertigt herausstellen. In den meisten Fällen stehen die Wohnungen beispielsweise wegen Mieterwechsel, bevorstehender Sanierungsmaßnahmen oder geplantem Abbruch leer. In wenigen Fällen sind Erbauseinandersetzungen der Grund für einen Leerstand und sehr selten spielen persönliche Überforderung oder Uneinsichtigkeit eine Rolle. Der Münchner Wohnungsmarkt ist ein Vermietermarkt, das heißt, nahezu jede Wohnung lässt sich vermieten. Dabei werden bundesweit die höchsten Mieten erzielt. Schon deshalb hat üblicherweise keine Eigentümerin/kein Eigentümer ein Interesse daran, Wohnraum unnötig leer stehen zu lassen. Dies zeigt sich auch an der geringen Leerstandsquote von rund 2 %. Spekulative Leerstände kommen dabei so gut wie nicht vor.

Unter dem Begriff „Hinweise“ der Ziffern 1.1 – 1.3 sind sowohl Informationen aus der Bürgerschaft als auch Hinweise anderer Behörden oder städtischer Dienststellen sowie Erkenntnisse aus eigenen Ortsermittlungen oder Internetrecherchen zusammengefasst.

1.4 Sonstige Aufgabenstellungen

Darüber hinaus bearbeitete der Fachbereich im Jahr 2015 rund 1.700 Antragsverfahren und 1.360 Auflagenkontrollen im Bereich Zweckentfremdungsrecht sowie 1.600 Verfahren und 2.600 Auflagenkontrollen aus dem Bereich Erhaltungssatzungsrecht.

Für weitere 420 Wohneinheiten wurden 2015 Genehmigungen nach dem sogenannten Umwandlungsverbot beantragt.

2. Einrichtung einer Plattform zur Meldung von ungenehmigten Nutzungen von Mietwohnungen bzw. von unberechtigtem privaten Leerstand in München

Das Sozialreferat befürwortet die Intention der beiden Stadtratsanträge vom 06.05.2016 und 23.06.2016.

Eine Plattform sollte für die Bürgerinnen bzw. die Bürger die effektive, schnelle und unbürokratische Möglichkeit schaffen, ungenehmigte Nutzungen von Mietwohnungen oder unberechtigte Leerstände zu melden.

Aufgabe der Verwaltung ist es, die Hinweise zu prüfen, zweckentfremdeten Wohnraum oder unberechtigte Leerstände aufzudecken, zu unterbinden und den Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Es gibt auf dem offiziellen Stadtportal der Landeshauptstadt München bereits eine Internetseite zum Thema Zweckentfremdung, auf der verschiedene Downloads zur Information sowie Kontaktdaten (Adresse, Telefonnummern, Faxnummer, E-Mail-Adresse) angegeben sind. Ein Informationsblatt - ebenfalls mit den Kontaktdaten - liegt zudem in diversen Dienststellen aus. Die Möglichkeit, Hinweise an den Fachbereich Bestandssicherung bzw. in Ferienwohnungsfällen an die Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen zu geben, wird bisher von den Münchner Bürgerinnen und Bürgern bereits intensiv wahrgenommen. Aufgrund der hohen Präsenz der Thematik Zweckentfremdung in den Medien gehen nach Berichterstattungen in den Printmedien und im Fernsehen gehäuft Hinweise ein (vgl. Ziffer 1.1 – 1.3.).

Im Zusammenhang mit der Prüfung der bisher eingegangenen Hinweise und deren Qualität arbeitet der zuständige Fachbereich im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, im Rahmen seiner Aufgabenerfüllung ständig an Verbesserungen der Schnittstellen zur Münchner Bevölkerung.

Es wird daher eine Modernisierung bzw. Ergänzung des bestehenden Internetauftritts zu einer für Anwenderinnen und Anwender einfach zu bedienenden Plattform angestrebt, sobald die personellen Ressourcen hierfür vorhanden sind und die Stellenbesetzungen erfolgt sind.

Aufgrund der hoheitlichen Aufgabe, die das Sozialreferat mit dem Vollzug des Zweckentfremdungsrechts wahrnimmt, werden Rechte von Bürgerinnen und Bürgern durch die Eingriffsverwaltung eingeschränkt.

Alle über den Hinweis an sich hinausgehenden Ermittlungstätigkeiten dürfen daher schon rein verfassungsrechtlich nur von Behörden selbst übernommen werden. Dabei muss der Schutz persönlicher Daten gewährleistet sein. Es gilt hier der Amtsermittlungsgrundsatz.

Weder erhalten Dritte oder Privatpersonen Einsicht in für die Prüfung erforderlichen Unterlagen wie z.B. Bauakten oder Einwohnermeldedaten, noch sind diese befugt, mit möglichen Betroffenen Kontakt aufzunehmen, von diesen Informationen und Unterlagen einzuholen oder Wohnungen zu betreten. Es ist hier der Datenschutz sowie das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung zu beachten. Dieses wird durch

Art. 4 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) eingeschränkt. Danach dürfen ausschließlich Behördenmitarbeiterinnen und -mitarbeiter Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume betreten. Eine Plattform einer privaten Initiative könnte nur Hinweise sammeln, um diese an die Landeshauptstadt München weiterzuleiten. Alle weiteren Arbeitsschritte lägen dann in der alleinigen Verantwortung der Fachdienststelle.

Diese Schnittstelle, die ebenfalls betreut werden müsste, würde zu mehr Aufwand für die Verwaltung führen, als bei einem Betrieb der Seite direkt unter dem Dach der Landeshauptstadt München (rechtliche Betreuung und Pflege der Seite, Information der Betreiber über die Gesetzeslage und der erforderlichen Art der Hinweise, Rückmeldung etc.).

Der zuständige Fachbereich erkennt selbstverständlich den großen Einsatz privater Initiativen für die Stadtgesellschaft an und ist - soweit personelle Ressourcen vorhanden sind - zum fachlichen Austausch bereit.

Wie bereits in der Sitzungsvorlage des Sozialausschusses Nr. 14-20 / V 06116 vom 07.07.2016 dargestellt, ist die Zahl der eingehenden Hinweise hoch. Im Bereich Ferienwohnungen reichen aufgrund der Zunahme in den letzten Jahren die personellen Kapazitäten nicht mehr aus, alle Hinweise zeitnah zu prüfen, so dass hier bereits eine verzögerte Bearbeitung zu verzeichnen ist. Hinzu kommt, dass z.B. die Ermittlung und der Nachweis von Ferienwohnungen in der Regel rechtlich kompliziert, äußerst zeitaufwändig und arbeitsintensiv ist, da diese Fälle fast ausnahmslos gerichtlich überprüft werden.

Mehr Verdachtsfälle durch das Einrichten und Bewerben einer Plattform für zweckentfremdete Wohnungen und private Leerstände ohne entsprechende Personalmehrung würden damit lediglich dazu führen, dass noch mehr Hinweise zunächst nicht oder nur verzögert bearbeitet werden können.

Eine Sammlung von anonymen Hinweisen mit Hilfe einer Plattform birgt zudem die Gefahr, dass die Hemmschwelle, auch zweifelhafte oder unsichere Hinweise zu geben, sinkt. Diese Hinweise müssen dann aber trotzdem zeitaufwändig geprüft werden.

Fazit

Eine zusätzliche Plattform zur Meldung von Zweckentfremdungen ist aus Sicht des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, Abteilung Wohnraumerhalt, unter folgenden Voraussetzungen erfolgversprechend:

Es erfolgt eine Ergänzung des bisher bereits existierenden Internetauftritts mit einer benutzerfreundlichen, einfach zu bedienenden Plattform. Um den Bürgerinnen und Bürgern so schnell als möglich den neuen Service zur Verfügung zu stellen, soll in einem ersten Schritt der bereits bestehende Internetauftritt des zuständigen Fachbereiches durch das Einstellen eines Formulars zur Meldung eventuell zweckentfremdeter bzw. leerstehender Wohnungen ähnlich der Anlage 3

(Musterformular der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Berlin) erweitert werden.

Dies führt für den zuständigen Fachbereich zu qualitativ höherwertigen Hinweisen. Die Kosten sowie der Aufwand für diese Maßnahme sollen dabei so gering wie möglich gehalten werden.

Die Einbeziehung von Dritten oder Privatpersonen ist - wie oben ausgeführt - weder rechtlich möglich noch verwaltungsökonomisch angezeigt. Nur die Landeshauptstadt München kann den sorgsam, neutralen und rechtmäßigen Umgang mit gewonnenen Daten garantieren und beugt so auch eventuellen Vorwürfen (z.B. Einrichtung von „Spitzeldiensten“) vor.

Aufgrund der speziellen Aufgabenstellung ist eine Zusammenarbeit mit privaten Seitenbetreibern nicht möglich. Die Landeshauptstadt München darf ihr Ermittlungshandeln nicht transparent im Internet darstellen und entsprechende Ergebnisse veröffentlichen. Hierdurch werden Rechte von Eigentümerinnen und Eigentümern verletzt. Auch erscheint jede Vermischung von Eingriffsverwaltung mit ehrenamtlichen, privaten „Ermittlerinnen und Ermittlern“ rechtlich hochproblematisch.

Das Knowhow anderer Akteure auf dem Feld der Münchner Wohnungspolitik kann aber trotzdem berücksichtigt werden. Das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, wird zu gegebener Zeit unter anderem auch den Hotel- und Gaststättenverband an einer Weiterentwicklung der Seite beteiligen. Nach Einstellung des Formulars kann die Öffentlichkeitsarbeit nochmals deutlich intensiviert werden (z.B. Aufrufe in der Presse).

Um die voraussichtliche Vielzahl von Hinweisen zeitnah zu bearbeiten, die nach Einrichtung und Bewerbung der Plattform erwartet werden und die eingerichtete Plattform zu pflegen, weiterzuentwickeln und gegebenenfalls neuen Erkenntnissen anzupassen, ist eine weitere Aufstockung des Fachbereichs Bestandssicherung erforderlich. Das Sozialreferat hält dazu die Schaffung von zwei befristeten Stellen der Entgeltgruppe E8 (2. QE) für dringend erforderlich. Es handelt sich hier um Stellen für Außendienstmitarbeiterinnen und Außendienstmitarbeiter, die die Hinweise vor Ort möglichst umgehend prüfen und bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen erste Ermittlungen einleiten. Dies ermöglicht dem Sonderermittlungsteam Ferienwohnungen die notwendige Flexibilität, um z.B. die Notwendigkeit, Außendienste nur zu zweit erledigen zu können, zu kompensieren.

Nach derzeitigem Stand ist bei seriösen Planungen davon auszugehen, dass die Plattform zur Meldung von privaten Wohnungsleerständen bzw. ungenehmigten Nutzungen von Mietwohnungen zu Beginn des Jahres 2018 in Betrieb gehen kann.

Sollten die Stellen mit den beiden SachbearbeiterInnen QE2 geschaffen und besetzt werden können, bevor die Plattform in Betrieb gehen kann, so werden die neuen Kolleginnen und Kollegen interimweise das überlastete Sonderermittlungsteam Zweckentfremdung unterstützen. In dem Sonderermittlungsteam ist es, wie bereits mehrfach dargestellt, immer noch nicht möglich, systematische Recherche-Arbeiten zu betreiben, da hier immer noch aktuelle Anfragen etc. die Priorisierung bestimmen.

Die Befristung der beiden Stellen der QE 2 ist vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2020 vorgesehen. Eine kürzere Befristung ist nicht sinnvoll, da erfahrungsgemäß qualifiziertes Fachpersonal für kürzere Zeiträume nicht zu bekommen ist.

Zusätzlich wird für den Fachbereich Bestandssicherung im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, die Schaffung einer zusätzlichen unbefristeten Stelle der Entgeltgruppe E 10 bzw. A 11 (3. QE) beantragt.

Diese Stelle soll in enger Zusammenarbeit mit der Abteilungs- und Fachbereichsleitung folgende Aufgabenbereiche abdecken:

- Produktsteuerung,
- Entwicklung eines Controllingkonzeptes inklusive der Festlegung von Kennzahlen, Indikatoren und Kriterien zur optimierten statistischen Erfassung und Datenanalyse,
- Evaluation der Verfahren im Hinblick auf Effizienz und Effektivität der Maßnahmen,
- Bearbeitung von Grundsatzfragen,
- Koordination und Überwachung bzw. in besonderen Fällen Bearbeitung von Beschlussvorlagen für den Sozialausschuss und die Vollversammlung des Stadtrats.

3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

3.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft ab 2017	befristet von 2018 -2020
Summe zahlungswirksame Kosten	75.470,-- ab 01.01.2017	112.960,-- ab 01.01.2018
davon:		
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	74.670,00	111.360,--
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	Arb.pl.kosten 800,--	Arb.pl. Kosten 1.600,--
Transferauszahlungen (Zeile 12)	,--	,--
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--	,--
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--	,--
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente		1 2

* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.
Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand fürPensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

** ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.
Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

3.2 Nutzen im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Es ergibt sich folgender Nutzen, der nicht durch Kennzahlen bzw. Indikatoren beziffert werden kann:

Durch eine personelle Verstärkung des Fachbereichs Bestandssicherung im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, kann die Bearbeitung der durch die Erweiterung des Internetauftritts eingehenden Hinweise zeitnah erfolgen. Der

zuständige Fachbereich geht nicht nur von einer Steigerung im Bereich gemeldeter zweckentfremdeter Wohnungen im Bereich Ferienwohnungen aus. Es ist zudem damit zu rechnen, dass auch im Bereich „normale“ Zweckentfremdung und Leerstand eine Vielzahl von Meldungen eingehen, die gefiltert und geprüft werden müssen. Dazu sind unter Umständen zeitaufwändige Ermittlungen erforderlich. Aus personellen Gründen können derzeit eingehende Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern oftmals erst verspätet bearbeitet werden. Diese Tatsache wird von den Hinweisgebern oft sehr negativ bewertet. Zudem sind veraltete Hinweise häufig nicht mehr von Nutzen. Eine sofortige Prüfung und Bearbeitung eingehender Hinweise ist als positives Signal an die Bürgerinnen und Bürger äußerst ratsam. Damit wird ihnen vermittelt, dass ihre Informationen auch verwertet werden und somit die Bemühungen der Bürgerschaft nicht umsonst sind.

3.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	,-- ab 201X	7.110,-- in 2017	,-- von 201X bis 20YY
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,-- in 201X	,-- von 201X bis 20YY
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	,-- in 201X	,-- von 201X bis 20YY
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Vermögen (Zeile 22)	,--	7.110,-- in 201X	,-- von 201X bis 20YY
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,-- in 201X	,-- von 201X bis 20YY
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	,-- in 201X	,-- von 201X bis 20YY
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--	,-- in 201X	,-- von 201X bis 20YY

3.4 Finanzierung

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

Eine endgültige Entscheidung über die Finanzierung soll in der Vollversammlung des Stadtrats im Oktober diesen Jahres im Rahmen der Gesamtaufstellung aller bisher gefassten Empfehlungs- und Finanzierungsbeschlüsse erfolgen.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel sollen nach positiver Beschlussfassung in den Haushaltsplan 2017 aufgenommen werden.

3.5 Arbeitsplatz- bzw. EDV-Bedarf

Die unter Ziffer 2 beantragten zusätzlichen Arbeitsplätze müssen in den Verwaltungsgebäuden des Referates untergebracht werden. Das zusätzlich beantragte Personal kann in den bereits zugewiesenen Flächen untergebracht werden. Es sind daher keine zusätzlichen Flächen für die Unterbringung der Arbeitsplätze notwendig.

Es wird jedoch die EDV-Büroausstattung sowie die technische Ausstattung der Außendienstmitarbeiterinnen und Außendienstmitarbeiter (mobile Geräte mit Internet-Zugang) beantragt (vgl. Ziffer 3.1).

Eine eingehende Kostenschätzung für die Einrichtung der Plattform im bereits bestehenden Internetauftritt des Fachbereichs konnte in der Kürze der Zeit nicht durchgeführt werden. Nach einer internen Abstimmung mit dem IT-Bereich geht der Fachbereich davon aus, dass die Wertgrenzen von maximal 250.000 € (einmalig) sowie 50.000 € (laufend) unterschritten werden und somit keine gesonderte Beschlussfassung hierzu notwendig ist.

4. Bericht aus Berlin

Für einen Sachstandsbericht zu dieser Beschlussvorlage wurde am 29.06.2016 vom zuständigen Fachbereich des Sozialreferates, Amt für Wohnen und Migration, Kontakt mit einem verantwortlichen Mitarbeiter der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aufgenommen.

Im April 2016 wurde auf dem Internetportal der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein Formblatt zur anonymen Meldung von eventuell zweckentfremdetem Wohnraum eingestellt. Seit 01.05.2016 sind Meldungen möglich.

Das entsprechende Formular ist zur Information als Anlage 3 der Beschlussvorlage beigefügt. Die dort eingehenden Meldungen werden durch einen Filter direkt an die zuständigen Bezirksämter zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet.

Nach ca. zwei Monaten Laufzeit waren rund 1.800 Meldungen eingegangen. Eine genaue Auswertung über Doppelmeldungen, Spaßmeldungen, Falschmeldungen etc. war noch nicht möglich. Diese Auswertung erfolgt über die einzelnen Bezirksämter.

Eine Bearbeitung der Meldungen erfolgt derzeit nicht, da die Bezirksämter mit der

Abarbeitung der Anträge auf Genehmigung der Zweckentfremdung sowie etlicher Klagen ausgelastet sind. Die Meldungen werden – sobald personelle Kapazitäten frei sind – nach Eingang abgearbeitet.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage konnte daher noch keine aussagekräftige Einschätzung über den Erfolg einer solchen Plattform abgegeben werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Das Personal- und Organisationsreferat nimmt zu der Beschlussvorlage Stellung wie folgt:

„Die im Betreff genannte Beschlussvorlage wurde dem Personal- und Organisationsreferat mit E-Mail vom 02.09.2016 zur Stellungnahme bis 12.09.2016 zugeleitet.

In der Vorlage werden vom Sozialreferat folgende Kapazitätsmehrbedarfe geltend gemacht:

Stellenschaffungen

2 VZÄ für SB Zweckentfremdung und Erhaltungssatzung (VGr. Vc/Vb /EGr. 8) der Fachrichtung Verwaltungsdienst (2. QE).

1 VZÄ für SB Grundsatzangelegenheiten (VGr. IVa /EGr. 10) der Fachrichtung Verwaltungsdienst (3. QE).

Die vorgesehenen Kapazitätsausweitungen beruhen auf einer freiwilligen Aufgabe.

Zu den in der Beschlussvorlage dargestellten Kapazitätsmehrbedarfen wird wie folgt Stellung genommen:

Das Personal- und Organisationsreferat stimmt **vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung** der künftig geltend gemachten Stellenkapazitäten der Beschlussvorlage im Umfang von 3 (Plan-)Stellen (VZÄ) zu.

Begründung

Der zusätzliche Stellenbedarf ist nachvollziehbar, Ziel ist eine weitere Reduzierung der ungenehmigten Nutzung von Mietwohnungen als Ferienwohnung, zu gewerblichen/beruflichen Zwecken sowie die Vermeidung von Leerständen. Der zusätzliche Stellenbedarf begründet sich aus Sicht des Sozialreferates auf den zusätzlichen Hinweisen aus der Bevölkerung nach Einrichtung der neuen Plattform zur Meldung von ungenehmigten Nutzungen. Ob und inwieweit diese Erfahrungen eintreffen, darüber ist dem Stadtrat mit Ablauf von 3 Jahren zu berichten, einschließlich der zahlenmäßigen Entwicklung von Zweckentfremdungsverboten.“

Darüber hinaus bittet das Personal- und Organisationsreferat um folgende Ergänzung: Das Personal- und Organisationsreferat ist als Querschnittsreferat der Landeshauptstadt München betroffen, wenn zusätzliche Stellen eingerichtet und besetzt werden, sowie das gewonnene Personal betreut werden muss. Betroffen sind regelmäßig die Abteilung 1 Recht, die Abteilung 2 Personalbetreuung, die Abteilung 3 Organisation, die Abteilung 4 Personalleistungen sowie die Abteilung 5 Personalentwicklung, Bereich Personalgewinnung.

Das POR wird den sich durch diese Beschlussvorlage ergebenden zusätzlichen Aufwand zu gegebener Zeit gesondert im zuständigen VPA geltend machen.

Die Stadtkämmerei nimmt zu der Beschlussvorlage Stellung wie folgt:

„Die Stadtkämmerei nimmt die Beschlussvorlage mit folgenden Anmerkungen zur Kenntnis:

Eine entsprechende Stellenbesetzung ist erst sinnvoll, wenn die Plattform auch von Bürgern nutzbar ist. Ausführungen hierzu sind in der Beschlussvorlage nicht enthalten. Die Stellen sind aus Sicht der Stadtkämmerei zunächst zu befristen, da die Annahme der Plattform durch Bürgerinnen und Bürger weder am Anfang als auch auf Dauer absehbar ist.“

Den Anmerkungen der Stadtkämmerei hinsichtlich der Befristung der beiden Stellen der QE 2 wurde nachträglich im Vortrag (vgl. Ausführungen auf Seite 6 und 7) und im Antrag der Referentin entsprochen.

Die zusätzlich beantragte Stelle der Entgeltgruppe E 10 bzw. A 11 (3. QE) ist bereits seit längerer Zeit vorgesehen. Der Aufgabenzuschnitt wurde auf Seite 7 dieser Beschlussvorlage ausführlich dargestellt und ist nicht für eine befristete Tätigkeit angelegt. Diese Stelle steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Einrichtung der Plattform.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Personal- und

Organisationsreferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Ergänzung des derzeitigen Internetauftritts durch die Einrichtung einer Plattform zur Meldung von privaten Leerständen und zweckentfremdeten Wohnungen wird, wie unter Ziffer 2 der Beschlussvorlage dargestellt, zugestimmt.
2. Das Sozialreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2017 bzw. 2018 bei der Stadtkämmerei und dem Personal- und Organisationsreferat (Personal) anzumelden.

Das Produktkostenbudget von 60 4.2.2 erhöht sich vorbehaltlich der endgültigen Beschlussfassung der Vollversammlung im Oktober 2016 um jährlich 75.470 € ab 01.01.2017, welche voll zahlungswirksam sind (Produktauszahlungsbudget) sowie zusätzlich befristet um jährlich 112.960 € für den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2020.

3. Personalkosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die Einrichtung von drei Stellen sowie die Stellenbesetzung beim Personal- und Organisationsreferat dauerhaft bzw. befristet zu veranlassen.

Das Sozialreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe bis zu 74.670 € entsprechend der tatsächlichen Besetzung der Stelle bei den Ansätzen der Personalauszahlungen im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2017 sowie bis zu 111.360 € im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018 befristet für den Zeitraum von 01.01.2018 bis 31.12.2020 beim Kostenstellenbereich 60422100; Kostenstelle 20340010 anzumelden.

Im Ergebnishaushalt entsteht bei der Besetzung mit Beamten/-innen zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des JMB.

4. Arbeitsplatz- bzw. EDV-Kosten

Das Sozialreferat wird beauftragt, die einmalig in 2017 erforderlichen investiven Mittel in Höhe von 2.370 € sowie in Höhe von 4.740 € für den Zeitraum 01.01.2018 bis

31.12.2020 für die Ersteinrichtung (Finanzposition 4030.935.9330.5) und die ab 2017 ff. dauerhaft erforderlichen konsumtiven Mittel für die Arbeitsplatzkosten in Höhe von 800 € (Finanzposition 4030.650.0000.8; Kostenstelle 20340010) sowie befristet in Höhe von jährlich 1.600 € für den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2020 im Haushaltsplanaufstellungsverfahren zusätzlich anzumelden.

Das Sozialreferat wird außerdem beauftragt, die zur Einrichtung und Verwaltung der Plattform erforderlichen Haushaltsmittel zu beantragen, sobald die bezifferbaren Kosten feststehen (siehe Ziffer 3.5 der Beschlussvorlage).

5. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02096 von Herrn Stadtrat Christian Müller, Frau Stadträtin Beatrix Zurek, Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Herrn Stadtrat Christian Amlong und Herrn Stadtrat Alexander Reissl vom 06.05.2016 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02238 von Herrn Stadtrat Christian Müller und Herrn Stadtrat Christian Vorländer vom 23.06.2016 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. 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

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-SV/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei, HA II/11

an die Stadtkämmerei, HA II/12

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, S-III-M**

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Personal- und Organisationsreferat

An das Sozialreferat, S-Z-dIKA

An das Sozialreferat, S-Z-F (2x)

An das Sozialreferat, S-Z-P/LG

z.K.

Am

I.A.